



Bebyggelsestype: Parcelhuse, gamle gårde

Opførelsesår: 1700-2020

Antal boliger: ca. 200

Lokalplan mv.: Byplanvedtægt 1, Lokalplanforslag 272 Ørholm Nord, Rammeplan 5.20.60, 5.20.62, 5.2.03, 5.2.91, 5.2.32.

A. Kortlægning og beskrivelse - se kort på sidste 2 sider

Afgrænsning af Ørholm kvarteret

Ørholm kvarteret er et parcelhusområde placeret på en svagt skrånende flade i Lundtofteområdets nordvestlige del. Mod vest og nord grænser kvarteret op til Nærumbanen langs Mølleådalens, mod øst til Ravnholm-Maglebjerg erhvervsområdet, og mod syd grænser det op til parcelhuskvarteret omkring Danmarksvej og rækkehuskvarteret ved Egegårdsvej.

Kvarterets bærende fortælling – historie og bebyggelsesstruktur

Ørholm kvarteret er præget af at være omgivet af store grønne træer: Mølleådalens, højderyggen med Brede Krat, Trydes krat og Troldehøj, samt træbæltet med Schous passage. Spredt i kvarteret findes flere hundrede år gamle træbevoksninger af især eg og bøg på de kuperede arealer ved Runde Bakke og ud mod Mølleådalens.

De to gamle bondegårde, 'Egegården' og 'Lille Ørholm', blev ved udskiftningen i 1775 udflyttet fra Lundtofte landsby til arealerne syd for Ørholm Mølle og Nymølle. Gårdenes tidligere marker udgør i dag størstedelen af Ørholm-kvarterets parcelhusområder. Kvarterets øvrige parcelhuse er bygget på arealer, som tidligere tilhørte Ørholm Mølle eller Nymølle.

Kvarteret har mange spor af tidligere tiders landbrugssamfund og den tidlige industri på fabrikkerne langs Mølleåen. Her findes mange gamle landsbyhuse fra 1800-tallet og en hel række arbejder- og funktionærboliger fra omkring 1900-tallet. Disse blev opført i tilknytning til papirfabrikkerne ved Ørholm Mølle og Nymølle, der var i drift frem til 1920. På toppen af Runde Bakke lå der i en kortere årrække en vindmølle, opført i 1842.

Nærumbanen ('Grisen') åbnede i år 1900 med det oprindelige formål at transportere gods mellem de enkelte møller langs Mølleåen. I dag indgår den i det kollektive trafiksystem mellem København, Kongens Lyngby og Nærum, og er nok en af de smukkeste togstrækninger i Hovedstadsregionen.

Frem til starten af 1940'erne var kvarteret spredt bebygget. Herefter blev jorden fra gårdene og møllerne udstykket. Størstedelen af kvarterets parcelhuse blev opført i 1940'erne og 1950'erne og udgør Lundtofte-områdets tidligste forstadsbebyggelse. De har som fælles karakteristika at være 1½ etages muret byggeri med røde teglbelagte sadeltage.

I 1960-1990'erne opførtes en del huse på frastykkede koteletgrunde, og på parceller der blev udstykket fra det rekreative område Egegårdsparken.

I de seneste år er en del ældre huse blevet nedrevet og erstattet af nyt typehusbyggeri. Det ser ud til at være en tendens, der fortsætter, måske særligt når parcelhuse fra 1940'erne og 1950'erne skifter ejer.

Ørholm kvarteret består af flere mindre bebyggelsesafsnit, der hver især er karakteristiske for den periode, de er bygget. *Se kortet: '- bebyggelsesafsnit'.*

Bebyggelsesafsnittene mærket med 'A' rummer særligt mange huse fra kvarterets tidligste tid.

På Islandsvej ligger den stråttækte 3-længede bindingsværkgård 'Egegården', som har ligget her siden slutningen af 1700-tallet. De nuværende bygninger er fra 1833. De rummer i dag 3 enkeltboliger. Gården udgør et vigtigt kulturminde og fokuspunkt for området.

Hovedbygningen til gården 'Lille Ørholm' ligger tæt ud mod den gamle landsbygade, Nøjsomhedsvej. Lille Ørholm har ligget her siden 1797. Den nuværende bygning er fra 1900 og anvendes som børneinstitution.

'Teglværkshuset' fra 1903 ved rundkørslen på Kulsviervej rummer 6 oprindelige boliger til arbejdere og funktionærer på Ørholm papirfabrik. Kaldenavnet tilskrives tegltaget, da det dengang var noget særligt, at huset fik tegltag.

På Trydesvej blev der ligeledes opført arbejderboliger og 1 købmandsbutik i perioden mellem 1877 og 1902. Også Grønlandsvej blev bebygget i denne periode. De ældste huse her er fra starten af 1900-tallet i 1½ etage og med høj kælder.

På Islandsvej opførtes i 1920'erne 5 store, næsten ens huse i klassicistisk stil med 1½ etage, høj kælder, hvidpudsede mure, kviste og røde tegltage. De blev bygget til funktionærer (bl.a. en garvermester og en maskinmester) på Ravnholm Papirfabrik. Husene fremtræder i dag - med deres små palærunder - som en helhed i kvarteret og er bevaringsværdige (værdi 3).

Ved Schous Passages udløb i Nymøllevej ligger en bevaringsværdig bygning opført i 1948 som 'børnehjem' for børn af arbejdere på Schous Fabriker. Bygningen er fortsat i brug som børneinstitution ('Lærkereden').

Bebyggelsesafsnit 'B' rummer mest parcelhuse fra 1940'erne og 1950'erne. Det er små 1½ etages huse med gul- eller rødstensfacader, sadeltag med røde tegl samt kælder. På Færøvej er det karakteristisk, at husene ligger på række tæt ved vejen.

I tidens løb er der i kvarteret sket en udvikling, hvor husene er blevet forsynet med udnyttet tagetage, tilbygninger, terrasser, carporte mm. Der er ombygget i forskellige stilarter, hvilket bidrager til variation og tilføjer kvarteret en egen charme.

Et par af Ørholms ældste huse ligger i dette afsnit: "Møllehuset" fra år 1700 på Nymøllevej 21, og et andet gammelt hus tæt opad Nærumbanen, 'Kildehuset' fra 1857. Navnet tilskrives, at huset lå tæt på en kilde, hvor områdets beboere kunne hente vand til husholdningen, og heste kunne vandes.

Bebyggelsesafsnit 'C' rummer parcelhuse fra 1960-90'erne. Bygningerne udgøres mest af rød- eller gulstenshuse i 1½ etage med røde teglbelagte sadeltage, men her er også modernistiske huse i gule sten og fladt tag. Husene er typisk større end de tidlige parcelhuse.

Mange af husene er placeret på udstykninger med kuperet terræn. Ved Islandsvej, Valnøddebakken og Nøjsomhedsvej er husene opført på koteletgrunde. I nogle dele af kvarteret er der dobbelthuse (især på det tæt bebyggede afsnit Valnøddebakken). På Nymøllevej findes et par enkelte 2 etages parcelhuse (stort set de eneste i Ørholm området).

En af de nyeste udstykninger i kvarteret er Valnøddebakken, der blev bebygget i perioden 1977-1998 på parceller udstykket fra en villa på toppen af bakken, tilhørende direktøren for Schous fabrikker, der lå ved Nymølle fra 1934 til 1974.

I bebyggelsesafsnit 'D' ligger to 2 etages bygninger i rødt murværk, som udgør Ørholms lokalcenter. Centralt ved rundkørslen ligger Ørholm Brugs fra 1936. Den blev stiftet i 1904 og lå oprindeligt på Grønlandsvej. Det var arbejdere fra Mølleåens fabrikker, som startede foreningen. Det var lidt af en pionergerning og på trods af, at der endnu kun var meget spredt bebyggelse i området, samt at der allerede var 3 købmænd i Lundtofte og 2 i nærheden af Trydes Mark. Men den lille brugsforening har vist sig levedygtig, og den er fortsat samlingspunkt kvarterets beboere, bl.a. også ved at stå for det årlige Sankt Hans arrangement ved Runde Bakke.

I den overforliggende bygning ligger der en græsk restaurant med udeservering og et pizzeria.

Særlige rekreative og brugsmæssige forhold – se kortet 'Landskabelige og rumlige forhold'

I kvarterets østlige rand løber Schous Passage omgivet af et skovbælte. Ved dens nordlige udløb i Nymøllevej ligger børneinstitutionen 'Lærkereden', og ved den sydlige ende ud mod Nøjsomhedsvej ligger børnehuset 'Lille Ørholm' (nu sammenlagt med naboinstitutionen 'Bulderby' til 'Kernehuset').

Skovområdet på Runde Bakke anvendes af kvarterets børn som legeplads, med selvmonterede gynger og muligheder for at kælke og løbe om kap på skråningerne. På den åbne grønning ved Runde Bakke er der hver sommer et meget velbesøgt Sankt Hans bål med grill, øl og is, taler og sangoptræden.

Egegårdsparken med dens udstrakte græsflade anvendes af kvarterets børn som boldareal og legeplads. Her er også anlagt en boulebane.

Kvarteret er gennemvævet af et net af stier (asfalterede/slåede/trådte), som giver nem adgang til og oplevelser i park- og naturområderne inden for og i randen af kvarteret - f.eks. via Egegårdspark-stien til Ørholm station og Mølleådalens friarealer, eller fra Færøvej til Indelukket Skov og Troldehøj-området.

De gamle, høje træer rundt omkring i kvarteret, bl.a. ege og bøge på Runde Bakke og på skråningerne ud mod Nærumbanen og Brede Krat, tilfører kvarteret stor biodiversitet, det samme gør den ekstensive pleje af græsarealerne ved blandt andet Runde Bakke.

Landskabelige forhold - Rumlige og visuelle sammenhænge

– se kortet 'Landskabelige og rumlige forhold'

Kvarteret opleves som et sammenhængende, karakterfuldt boligområde med et stærkt grønt helhedspræg og fin skalamæssig sammenhæng mellem bygninger og bevoksninger i området. Det har karakter af en haveby med villaer fra omkring 1950'erne, med tydelige islæt af kvarterets oprindelige stærke tilknytning til Lundtofte landsby og Mølleådalens natur og gamle industri anlæg.

Samspillet mellem fritliggende parcelhuse og gamle arbejderhuse, omgivet af frodige haver med mange høje nåle- og løvtræer, centralt liggende grønne områder ved Runde Bakke og Egegårdsparken samt omgivende markante træbevoksninger er dominerende træk, som karakteriserer hele dette grønne, åbne boligkvarter.

De skovklædte højdedrag mod nord (Ravnholm skov) og syd (Troldehøj, Trydes Krat og Brede Krat) og mod vest (Indelukket Skov) samt kvarterets høje gamle træbevoksninger på Runde Bakke og langs skråningerne ud mod Nærumbanen udgør markante rumdannende rammer, som opleves hen over havetræer og hustage i hele kvarteret. Set fra de rekreative arealer ved Ørholm station og hovedstien langs Nærumbanen kan rækken af markante, høje ege- og bøgetræer langs skræntoverkanten opleves foran husrækken, som en kobling mellem bebyggelsen og det omgivende landskab der skaber skalamæssig sammenhæng og naturpræg i Mølleådal.

Der er gode muligheder for indblik fra de omgivende veje og stiankomsterne til de grønne fællesarealer ved Runde Bakke og Egegårdsparken. Fra kvarterets udkant mod Mølleådal i nord er der vigtige udsyn over Mølleådal og de gamle industrianlæg med tilknyttede arbejderboliger.

Frodige platantræer og bøgehække omkring rundkørslen ved lokalcentret danner en grøn port til kvarteret og et vigtigt orienteringspunkt. Sammen med de to 2½ etages bygninger og deres udearealer understreger de lokalcentrets betydning som knudepunkt og samlingssted.

Den gamle stråtede 3-længede Egegården udgør et vigtigt orienteringspunkt og historiefortælling, ligesom de gamle funktionær- og arbejderboliger rundt omkring i kvarteret.

Gældende planlægning og love

- Kommuneplan 2017.
- Byplanvedtægt 1 (1940).
- Rammeplan 5.2.60 Nymøllevej, boligområde, bebyggelsesprocent 30, åben/lav boligbebyggelse.
- Rammeplan 5.2.62 Færøvej, boligområde, bebyggelsesprocent 30, åben/lav boligbebyggelse.
- Rammeplan 5.2.03 Ørholm, centerområde, bebyggelsesprocent 45 i området.
- Rammeplan 5.2.41 Runde Bakke, rekreativt område, bebyggelsesprocent 10 i området, max. byggehøjde 5 meter og 1 etage.
- Rammeplan 5.2.32 Lille Ørholm Trollekær, Offentlig service, bebyggelsesprocent 45, max. etager 2.
- Kommunen har i 2020 udsendt et lokalplanforslag (nr. 272) for Ørholm kvarteret, der skal afløse og modernisere Byplanvedtægt 1, og har til formål at fastlægge anvendelsen af området til åben-lav bebyggelse samt rekreativt område, park. Lokalplanen skal desuden sikre villaområdernes åbne karakter samt fastsætte områdets generelle etageantal til maks. 1½.
- *Fredede arealer:* Arealerne mellem jernbanen og de private ejendomme sydøst herfor, de offentlige friarealer ved Runde Bakke og en lavning i de private haver på Færøvej øst for Indelukket er omfattet af Mølleåfredningen.
- *Skovbyggelinje:* Omfatter de fredede arealer samt en bræmme af de private haver i Færøvej-området nord for Brede Krat.
- *Åbeskyttelseslinje:* Omfatter de fredede arealer, dog er lavningen i de private haver på Færøvej øst for Indelukket undtaget.
- *Naturbeskyttelseslovens §3-naturtyper:* En sø i to private haver på Færøvej øst for Indelukket.
- *Fredskovsarealer:* De skovbevoksede arealer på Runde Bakke.

B. Vurdering

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

- Kvarterets grønne og åbne karakter, med fint skalamæssigt samspil mellem de fritliggende villaer i forskellige stilarter og de mange spredte træer i haverne etableret fra 1940'erne og op til i dag.
- De mange bevarede arbejder- og funktionærboliger og gård-/håndværkerbygninger, i sammenhæng med de gamle fabriksanlæg i Mølleådalen.
- De karakteristiske grønne vejrum, f.eks. på Færøvej, med deres varierede forhaver.
- Udsigten til de markante skove i nabokvartererne og på Runde Bakke samt rækken af høje gamle træer langs Nærumbanen.
- Vejporten til kvarteret med de høje plataner og bøgehække omkring rundkørslen ved lokalcentret.
- Den markante skovklædte Runde Bakke og den tilstødende åbne græsflade med mange egetræer og blomstrende urter, der sammen med vådområderne og bevoksningerne i Mølleådalen giver stor biodiversitet til kvarteret.
- De centralt beliggende rekreative områder i Egegårdsparken og ved Runde Bakke.
- Det velfungerende netværk af stier, som giver adgang til kvarterets friarealer og forskellige boligafsnit og institutioner, samt til Ørholm station og de mange naturområder og rekreative aktiviteter i nabokvartererne og Mølleådalen.

Sårbarhed – potentialer og trusler:

- Hvordan vil den aktuelle udvikling samt gældende planer og mål påvirke kvarterets værdier?

- Det sker i stigende grad, at ældre huse i kvarteret nedrives og erstattes af nybyggeri.
- Ved renovering af bevaringsværdige huse er der i de senere år anvendt materialer, som ikke harmonerer med deres karakteristika, eksempelvis glaserede sorte tegl i stedet for de oprindelige røde tegl. Herved påvirkes indtrykket af husenes historiske betydning i negativ retning.
- Hække eller åbne forhaver erstattes rundt omkring i kvarteret af høje træhegn, der risikerer at føre til mere lukkede vejrum og mangel på frodighed i områdets karakter.
- En aktuel tendens, med kraftig beskæring/fældning af markante træer rundt omkring i kvarteret (bl.a. høje ege og bøge langs skråningen mod Nærumbanen, som er fredede i kraft af Mølleåfredningen) giver et tab i kvarterets kulturhistoriske og landskabelige værdier samt biodiversiteten.
- Den aktuelle udvikling med tilgroning af de værdifulde høje træer med vedbend truer træernes fremtoning og på sigt deres eksistens.
- Lokalplanforslag 272 bestemmer, at der ved nybyggeri skal etableres mindst 2 P-pladser pr. bolig, og at bebyggelse inkl. carporte skal placeres 5 meter fra vejskel. Konsekvensen heraf vil være store flise- eller grusbelagte arealer foran carportene. Anlæggelse af dobbelt carport medfører nemt 30 m² indkørsel. Dette vil skade kvarterets grønne karakter. Lokalplanen bør derfor bestemme, at carporte placeres tæt ved vejskel (f.eks. 3 m) og begrønnes i videst muligt omfang, sådan at vejrummenes grønne, frodige særpræg bevares og styrkes.

- *Særligt sårbare værdier - potentielle udviklingsområder?*
- Lokalplanforslag 272 for Ørholm Nord giver usikkerhed omkring friholdelse af de rekreative områder for kommende bebyggelser. Dette bør sikres!
- Lokalplanforslag 272 udpeger langt fra alle kvarterets markante og betydningsfulde træer/træbevoksninger som bevaringsværdige. Dette bør gøres!
- Lokalplanforslag 272's grænse er mod nord placeret i ejendomsgrænser for de private ejendomme. Herved gives der ikke mulighed for gennem planen at sikre bevarelse af rækken af høje, bevaringsværdige træer langs overkanten af Mølleådal. Dette hensyn bør sikres ved flytning af planområdets afgrænsning mod Nærumbanen til underkanten af den træbevoksede baneskråning.
- Ørholm kvarteret rummer forskellige steder dominerende træk af individuelle bevoksninger, bl.a. i kraft af deres ensartede træartsvalg. Eksempler herpå er rundkørslen ved lokalcentret med de markante plantræer, samt Egegårdsparken med den frodige randbevoksning af vingevalnød. Det er vigtigt at fastholde disse karaktergivende træk gennem det fremtidige valg af træarter, ved supplerende plantninger eller genplantning de pågældende steder.
- Kvarterets velfungerende netværk af stier og deres vedligeholdelse bør sikres gennem en tydelig stiplan kortlagt i lokalplanen. Enkelte steder bør stinettet udbygges for at give bedre rekreativ sammenhæng i området, f.eks. fra Schous Passage til Grønlandsvej.

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

- Indarbejdelse af ovenstående hensyn og foreslåede tiltag i Lokalplanforslag 272 for Ørholm Nord samt i kommunens fremtidige forvaltning.

Kilder:

- BBR-registret (bbr.dk).
- Weblager.dk.
- Lyngbybogen 1981 – 'En papirdrengs erindringer', Kai Schmidt.
- Lyngby-Bogen 1994 – 'Lundtofte', Lise Skjødt-Pedersen.
- Lyngby-Bogen 1998 - Langs Mølleåen - 'Ørholm-Nymølle i dansk papirfabrikation', Lise Skjødt-Pedersen.
- 'Lyngby-Taarbæk Kommunes Oaser – en guide'. Hans Ove Pedersen, 2014 Greens Forlag.
- Ørholm Brugs' 100 års jubilæumsskrift, 2004.
- Lyngby-Taarbæk Kommuneatlas – byer og bygninger 2000.



