



A. Kortlægning og beskrivelse - se kortet på sidste side

Afgrænsning af rækkehuskvarteret ved Egegårdsvej

Kvarteret er et rækkehusområde beliggende i en lomme mellem de skovklædte bakker Troldehøj og Trydes Krat i syd og vest og det grønne område og parcelhusbebyggelserne langs Egegårdsvej og Kulsviervej i nord og øst.

Kvarterets bærende fortælling – historie og bebyggelsesstruktur

Rækkehuskvarteret ligger på tidligere marker tilhørende Egegården, som blev udflyttet fra Lundtofte landsby i begyndelsen af 1800-tallet.

I 1938 kom en række boligstøttelove for at afhjælpe bolignød, som gjorde det muligt at bygge boliger til private med statslån især til mindre bemidlede. Dette år opføres første etape af rækkehusene: 23 rækkehuse på Islandsvej og 29 på Sjællandsvej. De er på 66 m² plus kælder, gule mursten med hældende tag (15%). I 1939 opføres den næste etape, 24 rækkehuse på Fynsvej, hvor husene er lidt større: 82 m² plus kælder. I 1956 kommer yderligere 24 rækkehuse på Læsøvej i samme størrelse. Arkitekterne er Frans Jastran og Harald Orlien.

Bebyggelsesmønsteret er tilpasset de oprindelige landskabsformer dannet af terræn og skovbevoksninger. Bebyggelsen ligger som 8 rækkehuslængder i nord/sydgående retning omkring vejene Islandsvej, Sjællandsvej, Fynsvej og Læsøvej, der to og to er bundet sammen i en U-form. Ved naboskel er de enkelte huse i rækkerne (fra 1938 og 1939) forskudt for hinanden, hvilket medvirker til at understrege den enkelte boligs identitet.

Til forskel fra mange andre rækkehusbebyggelser er indgangspartierne i dette rækkehuskvarter orienteret mod hinanden, således at der her skabes et fælles, broget miljø omkring vejene med forskellige anlæg af haver, fliser, carporte, træer og buske. Baghaverne vender alle mod en fælles bagsti og er omkranset af hække og lette plankeværker mod stien.

Gennem årene er der udskiftet vinduer og døre, lavet tilbygninger mv. udført i meget forskellig stil, og ikke altid sammenfaldende med det oprindelige arkitektoniske udtryk, men alt i alt virker bebyggelsen harmonisk.

Et af enderækkehusene er i løbet af de seneste år blevet udbygget kraftigt med beboelse, udhus, garage og hegn mod vej og fællessti. Det forstyrrer husrækkens rytme og skala samt vejmiljøets åbne karakter. De 3 helt nye rækkehuse (2009) på Islandsvej bryder ligeledes harmonien, især på grund af forhavernes dominans af fliser og sort granitgrus og manglende havemæssige bearbejdning.

I kvarteret findes også enkelte fritliggende villaer, én enkelt lige i skovkanten er fra 1921. Med deres frodige haver og enkle byggestil og deres skala indordner villaerne sig generelt i områdets karakter.

Særlige rekreative og brugsmæssige forhold

Med stiadgang fra enden af de interne veje er rækkehuskvarteret ved Egegårdsvej forbundet med de tilgrænsende rekreative områder med deres kuperede skovbevoksninger og åbne grønninger: Troldehøj, Trydes Krat og Brede Krat i syd og vest og Egegårdsparken i nord, samt Runde Bakkeområdet på den anden side af Ørholmvej, som giver adgang videre til Mølleådalen med lokalbanestationerne ved Ørholm og Brede. Via disse stiforbindelser fungerer rækkehuskvarterets stikveje som rekreative strøg for såvel beboerne her som for nabokvarterernes beboere.

På hjørnet af Egegårdsvej/Kulsviervej findes pizzeria og lille græsk restaurant med udeservering, som sammen med Ørholm Brugs på den anden side af vejen giver aktivitet til området. I rækkehuskvarterets nærområde, med adgang via skovstier, ligger Brede Torv med supermarked, frisør, genbrugsbutik og restaurant samt fodboldbane.

Rumlige og visuelle sammenhænge

Rækkehuskvarteret opleves som én sammenhængende karakterfuld helhed, indrammet mod syd, vest og nord af rumdannende, skovklædte skrænter. De markante platantræer omkring rundkørslen ved Egegårdsvej danner en grøn port til området. Sammen med beplantningen i rækkehusenes for- og baghaver tilfører de området et stærkt grønt præg.

Rækkehusenes indbyrdes regelmæssige forskydning reflekterer sollyset og bringer variation ind i vejrum og forhaver.

Den gamle stråttækte 4-længede Egegården for enden af Egegårdsvej udgør et vigtigt kulturminde og fokuspunkt i området. Dog skjules gården delvist af en parkeringsplads og et dobbelthus.

Gældende planlægning og love

- Ramme 5.2.67 - Egegårdsvej: anvendelse boligområde. Tæt-lav bebyggelse (rækkehusene) har bebyggelsesprocent 45 og max. etagehøjde 2 etager (virker besynderligt, da rækkehusene er i 1 plan). Åben-lav bebyggelse (parcelhusene) har bebyggelsesprocent 25 og max. etagehøjde på 1 ½ etage. NB! For et parcelhus, der sammenbygges med rækkehusene, indebærer det mulighed for forøgelse af bebyggelsesprocenten til 45% og etagehøjde til 2.

- Lokalplan 101 (fra 1991) dækker parcel- og rækkehusområdet ved Islandsvej, Sjællandsvej og Fynsvej. Den omfatter ikke Læsøvej, som alene er omfattet af ramme 5.2.67.

B. Vurdering

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

- Rundkørslen med de høje, gamle platantræer og kanter af bøgehæk danner en særegen grøn port til kvarteret.
- Rækkehusenes karakterfulde, homogene bebyggelsesstruktur og materialevalg, opført inden for en kort tidsperiode giver området sin særlige identitet.
- Den rytmiske forskydning af husrækkerne giver fokus på den enkelte bolig.
- Kvarteret har nogle karakteristiske vejrum med dobbeltsidige, varierede forhaver med beplantning, p-pladser og carporte.
- Udsigten til de markante skovklædte bakker i naboområderne, som indrammer området, giver det et stærkt grønt præg og åbner muligheder for daglige naturoplevelser.
- Kvarteret rummer mange rekreative stiforbindelser gennem vejrummene til de omgivende grønne områder og videre til sports- og mødesteder, indkøbsmuligheder og togstationer i nærområdet.

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

- Der mangler bestemmelser i lokalplan 101 for enderækkehuse og parcelhuse, der kan sikre at ombygninger, tilbygninger og nyopførelser udføres med hensyntagen til rækkehusbebyggelsens identitet og helhed, friarealstrukturen samt den grønne landskabskarakter
- ramme 5.2.67 bestemmelsen om, at rækkehusene kan have en etagehøjde op til 2 etager, bør ændres til max 1 etage, sådan at "nye" enderækkehuse, der opstår ved sammenbygning med parcelhuse, ikke kan bygges højere end de øvrige rækkehuse, og derved skabe en visuel barriere for helheden i rækkehusbebyggelsen.
- Rækkehusene på Læsøvej er ikke underlagt en lokalplan, der kan sikre bebyggelsens helhed i lighed med, hvad der gælder resten af kvarteret.
- Hvis der sker omlægning af forhaver og vejkanter til udelukkende flise- og grusbelagte arealer uden havepræg vil vejrummenes grønne karakter forringes.
- Ved opførelse af ny bebyggelse i omgivende rekreative områder vil områdets nuværende grønne præg svækkes.

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

- Udvidelse af lokalplan 101 til også at omfatte rækkehusene på Læsøvej
- Tilføjelse af bestemmelse i lokalplan 101, der sikrer rækkehusbebyggelsens identitet og helhed samt landskabskarakteren i forbindelse med ombygning, tilbygning og nyopførelse af enderækkehuse og parcelhuse.
- Ændring af ramme 5.2.67, så der sættes en max. etagehøjde for tæt-lav bebyggelse (rækkehusene) til 1 i stedet for 2.

Kilder:

- Bredeparkens Grundejerforening (1982?): "Lundtoftes historie"
- 'Rækkehuse', Lyngby-Taarbæks undersøgelse af rækkehusbebyggelserne på bl.a. Islandsvej og Læsøvej fra 2005, udarbejdet af arkitektfirma Hasløv & Kjærsgaard, se www.ltk.dk/raekkehuse

