



A. Kortlægning og beskrivelse – se kortet på sidste side

Afgrænsning af S. Willumsens Vej kvarteret

S. Willumsens Vej kvarteret er et boligkvarter i 1-2 etager med stor variation i bebyggelsens arkitektur og anvendelse.

Kvarteret er beliggende på en jævn flade. Mod øst grænser det op til Lundtofte landsbys gamle huse. Mod syd, ved indkørslen til vejen, grænser det op til en parkeringsplads og et erhvervscenter, der hører til under landsbyen. Mod syd grænser kvarteret desuden op til Nøjsomhedsvej og den over for liggende Lundtofte skole. Mod vest og nord følger grænsen boldbaner og idrætshal.

Kvarterets bærende fortælling – historie og bebyggelsesstruktur

Kvarterets parceller er udstykket fra gårdene Lille Ørholm (vestlige del) og Købmandsgården (østlige del). Området er udbygget i flere tempi og bebyggelsesafsnit.

S. Willumsens Vej blev anlagt i tiden mellem 1920 og 1950'erne, og er opkaldt efter Lundtofte-borgeren Søren Willumsen (1845-1915). Han ejede i perioden 1868-1874 Kibnichs hus i Lundtofte Skolestræde, hvor han ernærede sig som mejeriforpagter. Senere overtog han Købmandsgården i Lundtofte Skolestræde fra 1871-1883, hvor han ernærede sig som købmand og brændevinshandler. I en periode drev han også en smugkro her, men denne drift blev lukket af ordensmagten, som også inddrog hans brændevinsbevilling og konfiskerede al hans spiritus til fordel for fattigkassen. Den sidste del af sit liv levede Søren Willumsen som landmand, idet han i 1882 overtog Søgården i kvarteret Landsbyen.

For enden af S. Willumsens Vej opførte kommunen i starten af 1940'erne tre 2-etagers boligblokke (A på kortet) som boliger for børnerige arbejderfamilier (24 boliger). Yderligere en boligblok (8 boliger) blev opført i 1955 i samme bygningsstruktur og materialer. Mellem husene er der grønne fællesarealer, og lejlighederne i stueetagen har udgang til egne små haver.

Énfamiliehusene (B) i kvarteret (7 boliger) er bygget i perioden 1933-1966. De er alle 1- eller 1½-etagers bygninger og har forskelligt arkitektonisk udtryk. Herudover tre dobbelthuse (C) - opført i 1986 i pudset murværk og med saddeltag - der i struktur syner som landsbyhuse. De ligger med indkørsel fra hhv. Nøjsomhedsvej og S. Willumsens Vej. Husene er omgivet af frodige haver med stor variation i hegn og hække.

Særlige rekreative og brugsmæssige forhold

Stien i den vestlige udkant af kvarteret giver forbindelse til Nøjsomhedsvej og Lundtofte skole. Den anvendes bl.a. af skolebørnene på vej til sportshal og boldbaner.

Mod Nøjsomhedsvej ligger to bygninger i pudset murværk med omgivende legeplads (D). Det var tidligere et fritidshjem, men anvendes nu af Lundtofte skole til undervisningsformål.

En rød murstensbygning (E) op ad etageblokkene blev bygget til asyl (børneinstitution) i 1941. Børneasylet blev opført af kommunen efter krav rejst fra Socialdemokratisk Forening i Lundtofte. Det har gennem mere end 30 år været anvendt som foreningshus for en række indvandrerforeninger.

En træbarak bagved bygningen blev af fodboldklubben brugt til omklædning. Den er nu klubhus for en motorcykelklub. Foreningshus og klubhus ejes begge af kommunen.

Landskabelige forhold - rumlige og visuelle sammenhænge

S. Willumsens Vej er en blind vej, og kvarteret omkring vejen opleves som en lukket enklave med et stærkt grønt havepræg. Der er meget fin skalamæssig overensstemmelse mellem kvarterets forskellige bebyggelser og bevoksninger.

Den offentlige P-plads (P) ved indkørslen til kvarteret er omkranset af høje, gamle platantræer og buskads. Den danner en grøn port til kvarteret, samtidig med at træerne giver en positiv grøn karakter til Lundtoftevej.

Grupper af robinier og plataner rundt omkring i området samt rækker af høje egetræer og hække langs kvarterets ydergrænser virker som rumdannende rande og tilfører kvarteret og de omgivende veje en værdifuld karakter. Træbevoksningerne og haverne skaber harmoni og sammenhæng mellem kvarteret forskellige bebyggelsesafsnit.

Ved de 2-etagers boligblokke giver de små haver og de grønne fællesarealer delområdet et positivt grønt islæt. Boligblokkene med deres facader af røde mursten og skrånende tagflader danner en arkitektonisk sammenhæng med den nærtliggende Lundtofte skoles røde murværk og tilsvarende skrånende tage, som stedvis kan ses fra området.

Gældende planlægning og love

- Ramme 5.1.63 S. Willumsens Vej: anvendelse boligområde (etageboliger, max. 3), bebyggelses % 60 – gælder etageejendommene.
- Ramme 5.1.60 S. Willumsens Vej: anvendelse boligområde (åben lav), bebyggelses % 30 – gælder parcelhuse, klubhus og foreningshus.

B. Vurdering

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

- Hele kvarteret med den sammensatte bebyggelsesstruktur fra forskellige epoker, hvis forskelligartede afsnit bliver holdt sammen af den frodige beplantning af træer og havearealer, alt med fin skalamæssig sammenhæng (lille skala).
- Porten til kvarteret i form af S. Willumsens Vejs ind-/udkørsel med de mange platantræer omkring P-pladsen overfor de gamle landsbyhuse.
- De høje markante træer og hække (robinie, platan, eg, sejlerøn, bøg mv.)
- Stien der giver adgang fra S. Willumsens Vej til hhv. Lundtofte ny skole og boldbaner/idrætshal.

- Sårbarhed – potentialer og trusler:

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

Den gældende rammeplan for etageejendommene muliggør, at der tilbygges en ekstra etage på de 4 etagebygninger. En sådan udbygning vil ændre boligområdets miljø og arkitektur, hvor de 3-etagers bygninger vil komme til at stå i kontrast til den lave villabebyggelse. Herudover vil udbygningen medføre en øget trafik-/parkeringsbelastning på bekostning af områdets grønne karakter.

P-pladsen ved indkørslen til S. Willumsens Vej kan tænkes nedlagt og afhændet til private investorer med henblik på opførelse af boliger. En fældning af parkeringsarealets markante træbevoksning, der danner portal ved indkørslen til området, vil have negative konsekvenser for områdets grønne karakter, samtidig med at hele området vil blive påført en forøget parkeringsbelastning.

Foreningshuset og klubhuset kan tænkes afhændet til private investorer, der ønsker at maksimere udbyttet ved at nedrive bygningerne og bygge boliger på grundene. Rammeplanen for området begrænser bebyggelsestætheden til 30, så det vil formentlig ikke ændre væsentligt på den nuværende bebyggelsestæthed.

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

- At der udarbejdes en lokalplan, der anlægger et helhedssyn for kvarteret, og som sikrer bevarelse af dets værdifulde egenskaber.
- At det i lokalplanen bestemmes, at der kun må hegnes med levende hegn mod vej- og naboskel, samt offentlig sti (jfr. nyeste lokalplan-bestemmelser i flere af Lundtoftes andre parcelhuskvarterer).
- At der i lokalplanen sættes begrænsninger for højde af udhuse, garager og carporte til 3 m.
- At lokalplanen muliggør opførelse af carporte nær ved skel/fortov, sådan at flise/skærve-belagte indkørselspartier minimeres, og der gives mere plads til beplantning.

- At der i lokalplanen fastsættes regler for evt. nybyggeri på parcelhusgrundene, sådan at der kan sikres fastholdelse af kvarterets grønne og åbne karakter, samt en arkitektur og skala, der understreger naboskabet til landsbyområdet. Det er forventeligt - som det sker i kvartererne omkring - at flere af de mindste parcelhuse på vejen vil blive nedrevet og erstattet med nybyggeri i forbindelse med fremtidigt ejerskifte. Det gælder også foreningshuset, som kommunen påtænker at sælge. Konsekvensen vil blive en meget stor fortætning med byggeri på flere af parcellerne, idet den nuværende bebyggelses% flere steder er ganske betydeligt under de 30%, som rammeplan 5.1.60 tillader. Lokalplanen bør have bestemmelse om skala og arkitektur, sådan at nybyggeri sættes til max 1 ½ etage og forsynes med sadeltag. Det kunne evt. være i form af tæt-lavt byggeri som de dobbelthuse, der allerede findes i kvarteret - på S. Willumsens Vej og langs Nøjsomhedsvej.
- At rammeplan 5.1.63 ændres, sådan at der maksimalt tillades byggeri i 2 etager, hvorved de nuværende skalaforhold i kvarteret fastholdes, og forskellen mellem etageboliger og parcelhuse ikke øges, og hvilket muliggør at store dele af etageboligernes grønne friarealer ikke inddrages til parkeringspladser som følger af udbygning med en 3. etage.

Kilder:

- Lyngby-bogen 1994: 'Lundtofte', Lise Skjødt-Pedersen
- Lokalplan 207, Lundtofte landsby i Lundtofte bydel, 2007
- BBR registeret
- Mingrund.gst.dk
- Weblager.dk

