



**Bebyggelsestype:** Rækkehuse og parcelhuse

**Opførelsesår:** 1938-1956, 1978 og 2009 (rækkehuse), 1921-2020 (parcelhuse)

**Antal boliger:** 104 rækkehuse og 5 parcelhuse

**Arkitekt:** Frans Jastran og Harald Orlien (rækkehuse)

**Grundejerforeninger:** Grundejerforeningen Egegaardens Haveby, Grundejerforeningen Læsøvej

### A. Kortlægning og beskrivelse

- se kortet "Rækkehuskvarteret ved Egegårdsvej" på sidste side, mens du læser denne beskrivelse.

#### 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 (Egegårdsparken) 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 slutningen af 1700-tallet. Denne 4-længede gård er stadig at finde tæt ved kvarterets nordvestlige hjørne (se kortet).

I 1938 kom en række boligstøttelove for at afhjælpe bolignød. Det gjorde det muligt at bygge boliger til private med statslån, især til mindre bemidlede. Dette år opførtes første etape af rækkehusene: 23 rækkehuse på Islandsvej og 29 på Sjællandsvej. De fleste af husene var på 67 m<sup>2</sup> og en mindre del på 75 m<sup>2</sup>, alle med høj kælder.

I 1939 opføres den næste etape, 24 rækkehuse på Fynsvej, hvor husene er lidt større, omkring 80 m<sup>2</sup>, ligeledes med høj kælder.



I 1956 bygges yderligere 24 rækkehuse på Læsøvej, også på 80 m<sup>2</sup> og med høj kælder. Arkitekterne er Frans Jastran og Harald Orlin.

Sidenhen har omkring en tredjedel af husene fået tilbygninger på havesiden, og dermed udvidet boligarealet eller anlagt udestuer. Kældere er mange steder delvist omdannet til beboelse.

Hele bebyggelsen er opført i gule mursten i én etage. De ældste rækkehuslænger, langs Islandsvej, Sjællandsvej og Fynsvej har tagpapbeklædte tage med ensidigt fald (5 grader) ud mod indgangspartierne. Langs Læsøvej har husene eternitbeklædte sadeltage med lav hældning.

Bebyggelsesmønstret er tilpasset de oprindelige landskabsformer, dannet af terræn og skovbevoksninger. Bebyggelsen ligger som 8 rækkehuslænger i nord/sydgående retning omkring vejene Islandsvej, Sjællandsvej, Fynsvej og Læsøvej, der to og to er bundet sammen i en U-form (se bebyggelsesafsnit A på kortet).

Husene på Fynsvej, Sjællandsvej og Islandsvej er opført let forskudt for hinanden ud mod vejen, hvilket medvirker til at understrege den enkelte boligs identitet. Husenes skorstene fremhæver også de enkelte huse og giver samtidig liv til bebyggelsens samlede arkitektur. Dette opleves særligt, når man kigger fra Egegårdsvej ned ad boligvejene.

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

I de senere år er der sket en udvikling, hvor rækkehusenes forhaver mange steder er blevet belagt med fliser eller skærver, og hvor beplantningen helt er fjernet – og dermed også det frodige, grønne præg.

Gennem årene er der flere steder udskiftet vinduer og døre, lavet tilbygninger mv. udført i meget forskellig stil og ikke altid sammenfaldende med det oprindelige arkitektoniske udtryk. Som helhed virker bebyggelsen dog fortsat harmonisk. Lokalplan 101 har bestemmelser, der skulle sikre at bebyggelsen fremstår som oprindeligt med hensyn til materialer og udvendige bygningsider, når husene renoveres eller ombygges. I praksis må disse bestemmelser ses som hensigtserklæringer, der ikke håndhæves, så det er op til husejerne, hvordan de vil renovere.

På Islandsvej ligger 3 rækkehuse, der blev opført i 2009 efter nedrivning af et parcelhus på grunden (se bebyggelsesafsnit C på kortet). Husene er i skala, materialer og form som den øvrige rækkehusbebyggelse på vejen, men harmonien brydes noget, fordi husenes forhaver domineres af sorte granitskærver og fliser, og mangler et havemæssigt præg.

I kanten af kvarteret ligger fem villaer/parcelhuse opført i perioden fra 1921 til 2020 (se bebyggelsesafsnit B på kortet). Langs Egegårdsvej er enderækkehuse blevet udbygget og har fået store tilbygninger, og parcelhuse er opført med en udformning og i en større skala end rækkehusene, hvilket alt sammen bryder med områdets rytmiske og ensartede karakter og visuelt skjuler oplevelsen af husrækkerne fra Egegårdsvej ned langs vejene.

Parcelhusene adskiller sig i både arkitektur, skala og materialevalg, mens enderækkehusene primært bryder skalamæssigt i forhold til området som helhed.

Lokalplanen indeholder ingen bestemmelser om at tilføre de ubebyggede arealer en grøn karakter, bortset fra at hegn mod vej skal være levende hegn. Grundejerforeningen Egegårdens haveby har

nogle tinglyste servitutter, der bestemmer, at træer ikke må være over 5 meter høje og ikke nå ind over nabogrunden. Servitutterne bestemmer også, at plankeværk ikke må findes på grunden, men dog gerne raftehegn.

## **Rumlige og visuelle sammenhænge**

Rækkehuskvarteret opleves som én sammenhængende karakterfuld helhed, indrammet mod syd og vest 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.

Kvarterets havearealer har få karaktergivende træer, men til gengæld er her både mod syd og vest udsigt til den høje skovbevoksning i Trydes Krat og på Troldehøj.

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.

## **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 fredskovsarealer og åbne grønninger: Troldehøj og Trydes Krat i syd og vest og Egegårdsparken i nord. Fra Runde Bakke-området på den anden side af Ørholmvej er der adgang videre til Mølleådalene med lokalbane-stationerne 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 et pizzeria, som sammen med Ørholm Brugs på den anden side af Kulsviervej giver aktivitet til området. I rækkehuskvarterets nærområde, med adgang via skovstier, ligger Brede Torv med supermarked, frisør, genbrugsbutik og restaurant samt fodboldbane.

## **Gældende planlægning og love**

- Lyngby- Taarbæk Kommuneplan 2021.
- Ramme 5.2.67 - Egegårdsvej: anvendelse boligområde. Tæt-lav bebyggelse (rækkehusene) tillader bebyggelsesprocent 45 og max. etagehøjde på 2 etager. Rækkehusene er imidlertid opført i 1 plan, og den gennemsnitlige bebyggelsesprocent er væsentligt lavere, skønnet ca. 30%. Åben-lav bebyggelse (parcelhusene) tillader bebyggelsesprocent 30 og max. etagehøjde på 1½ etage.
- 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.
- Tinglyste servitutter for grundejerforeningen Egegaardens haveby.
- Fredskovsbestemmelser for skovbevoksningerne i Troldehøj- og Trydes Krat-områderne.

## B. Vurdering

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

- Den gamle 4-længede gård i den nordøstlige rand af kvarteret: Egegården, der blev udflyttet hertil fra Lundtofte landsby i 1777, rummer en vigtig fortælling om kvarterets historie. Rækkehuskvarteret er bygget på Egegårdens tidligere marker.
- Rundkørslen med de høje, gamle platantræer og kanter af bøgehæk i den østlige ende af Egegårdsvej 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 og de karakteristiske skorstene giver fokus på den enkelte bolig.
- Kvarteret har karakteristiske vejrum med varierede forhaver med spredt beplantning samt p-pladser og carporte.
- Udsigten til de markante skovklædte bakker i naboområdet, som indrammer kvarteret, 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?*

- Rækkehusene på Læsøvej er ikke underlagt en lokalplan, der kan sikre bebyggelsens identitet og helhed i lighed med, hvad der gælder resten af kvarteret.
- Udvidelse og ombygning af enderækkehuse eller parcelhuse til en skala og med et materialevalg og en arkitektur, der ikke harmonerer med rækkehusbebyggelsen, og som visuelt skjuler husrækkerne og de grønne vejrum, vil forringe kvarterets arkitektoniske og kulturmiljømæssige værdier.
- Omlægning af forhaver og vejkanter til udelukkende flise- og grusbelagte arealer uden havepræg betyder, at boligvejenes grønne karakter forringes, og den visuelle oplevelse gøres grå og stenet.

Herudover mistes potentialet for lokal opsamling og udnyttelse af de stigende regnmængder, som i stedet ledes til kloaksystemet.

- Bebyggelse af kvarterets omgivende rekreative områder vil kunne svække det nuværende grønne præg og de rekreative muligheder i området.

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

- At beplantning i forhaverne bevares og øges, hvilket også bidrager til oplevelsen af området som en haveby.
- Tilføjelse til lokalplan 101 af bestemmelser, der kan fremme og opmuntre til en havepræget grøn karakter i rækkehusenes indgangspartier/forhaver – i form af levende hegn i skel, beplantning med træer, blomster, buske mv.
- Tilføjelse til lokalplan 101 med bestemmelser, der begrænser omfanget af befæstede arealer, sådan at havepræget ikke fortrænges af flisebelægning fra skel til skel.
- Begrønning af rækkehuskvarterets vejrum med græsklædte fortove som erstatning for flisebelægningen. Dermed dannes mere haveprægede vejrum, og det vil også gavne miljøet ved lokal afledning af regnvand (LAR) frem for afledning til kloak.
- Plantning af mindre, opstammede træer i græsrabatterne, hvilket vil give mere særpræg til de enkelte vejrum.
- Lokalplan 101 tilføjes bestemmelser, der eksplicit definerer, at ombygninger og nyopførelser af parcelhuse og enderækkehuse fremadrettet skal tilpasses rækkehusbebyggelsens helhed og identitet (hvad angår skala, materialer og arkitektur), samt til den grønne landskabskarakter. Disse lokalplan-bestemmelser bør med andre ord gå forud for bygningsreglementet.
- Udvidelse af lokalplan 101 til også at omfatte rækkehusene på Læsøvej med bestemmelser, der kan sikre bebyggelsens oprindelige arkitektur og identitet (regler for bygningsændringer mht. materiale- og farvevalg, fagopdeling af vinduer, murhuller til døre og vinduer mv.)
- Ændring af rammeplan 5.2.67, så den maksimale højde af rækkehusene sættes til 1 etage i stedet for som nu 2 etager. Det ville få stor negativ konsekvens for bebyggelsens arkitektoniske helhed og det grønne præg, hvis der sker en sådan fortætning.

#### **Kilder:**

- Lundtofte, Lise Skjødt-Pedersen, Lyngby-Bogen 1994.
- Lyngby-Taarbæk kommune, SAVE registrering af rækkehusområder 2005, Lundtofte bydel – Læsøvej, udarbejdet af arkitektfirma Hasløv & Kjærsgaard, se [www.ltk.dk/raekkehuse](http://www.ltk.dk/raekkehuse)

- Lyngby-Taarbæk kommune, SAVE registrering af rækkehusområder 2005, Lundtofte bydel – Islandsvej, Sjællandsvej, Fynsvej, udarbejdet af arkitektfirma Hasløv & Kjærsgaard, se [www.ltk.dk/raekkehuse](http://www.ltk.dk/raekkehuse)
- Grundejerforeningen Egegaardens haveby's hjemmeside: <https://egegaardenshaveby.dk>
- Google Maps og Google Earth
- BBR.dk og Weblager.dk

