

Miljønotat

Vurdering af indbliksgener ifm. Lokalplanforslag til Fabriksparken 3, 2600 Glostrup



Udarbejdet for:
Nordstern ApS
Havnen 5
8700 Horsens
v/Ole Samsøe Teilmann

DJ Miljø & Geoteknik P/S
Projektleder: LS
Kvalitetssikring: AMJ
Dato: 09.08.2024
Rev. B: 23.04.2025
Sagsnr.: 221414

Indledning

Ifm. Lokalplanforslag til Fabriksparken 3, 2600 Glostrup, har DJ Miljø & Geoteknik P/S (DJ-MG) foretaget en vurdering af kommende indbliksgener. Planområdet omfatter matriklerne 5z, 6bk og 6bl Herstedøster By, Herstedøster, beliggende i Albertslund Kommune.

Eksisterende forhold

Lokalplanområdet er en del af Hersted Industripark og således omgivet af blandet industri og erhverv. Ejendommen består af en hovedbygning, der er opdelt i flere moduler, som udlejes til forskellige opbevaringsrelaterede virksomheder. Mod syd ligger et datacenter, en virksomhed der bibeholder sine funktioner en længere årrække fremover, på trods af planerne for det øvrige område. Øvrige nuværende naboer udgør erhverv og lager, som formentlig løbende vil udvikles i overensstemmelse med Albertslund Kommuneplan 2022-2034.

Planområdet er omfattet af Albertslund Kommuneplan 2022-2034 og jf. rammebestemmelserne i den eksisterende kommuneplanramme BE11, er den maksimale bygningshøjde i planområdet 33 meter og maksimalt 9 etager. Ifølge rammerne i Byplanvedtægt nr. 5 – Hersted Industripark, som planområdet er omfattet af, er den maksimale bygningshøjde i planområdet tre etager á tre meter. Den eksisterende bygning på en etage er således i overensstemmelse med kravene til den maksimale bygningshøjde. De omkringliggende nabomatrikler er også omfattede af Byplanvedtægt nr. 5, således med samme krav til bygningshøjden som nærværende planområde /3/.

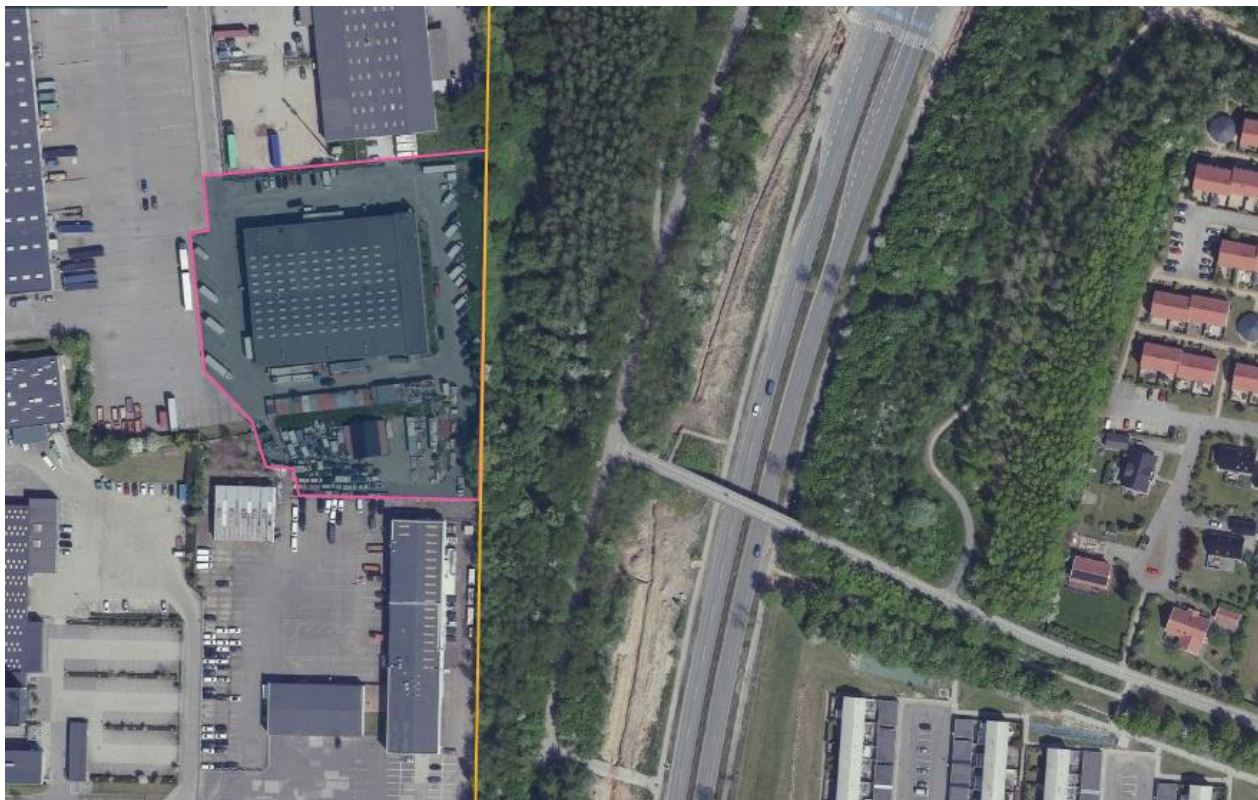
Planområdet er jf. Albertslund Kommuneplan 2022-2034 omfattet af Ringbykvarteret og udlagt til blandet bolig- og erhverv, BE11. I dette område må der bl.a. etableres tæt-lav bebyggelse, etageboliger og liberale erhverv op til miljøklasse 3. Bebyggelsen i dette område opføres i maksimalt 6 etager med en maksimale bygningshøjde på 24 m. Ved bebyggelse højere end 5 etager, skal øverste etage etableres tilbages trukket. Efter konkret arkitektonisk vurdering, kan der punktvis etableres bebyggelse i op til 9 etager til markering af særligt identitetsskabende steder, som f.eks. sigtelinjer og hjørner eller som landmarks. Bebyggelser i op til 9 etager skal gives et særligt arkitektonisk udtryk /3/.

Jf. principper for udviklingen af Hersted Industripark skal kantzoner mod nord og øst som udgangspunkt være 3 m og kantzoner mod syd og vest skal som udgangspunkt være 5 m. Endvidere fremgår der krav til lysafstandsforhold på 1:1,4 mellem bebyggelserne /4/.

Bebyggelsen på Fabriksparken 3 er beliggende midt på matriklen mellem erhvervs- og industribygninger hhv. nord, syd og vest for. Indsynet til bygningen er således afskærmet af de omkringliggende erhvervs- og industribygninger ift. de større veje i Hersted Industripark, Smedeland og Fabriksparken. Mod øst grænser matriklen op til en fredskov, Vestskoven, hvilket begrænser indsynet til ejendommen fra denne vinkel. På den østlige side af Vestskoven er Nordre Ringvej (Ring 3).

På baggrund af bygningens placering ift. de omkringliggende bygninger og fredskoven er indsynet til bygningen fra offentlige veje væsentligt begrænset.

Boligkarréerne omkring gårdrummet kan etableres i op til 6 etager, mens tårnet på op til 8 etager er placeret i den østlige side af planområdet ud mod fredskoven og Ring 3. Afstanden fra tårnet til åben-lav og tæt-lav bebyggelse i Glostrup Kommune, som potentielt kan blive påvirket af indbliksgener fra tårnet, er således beliggende min. 200 m fra kommende bebyggelse, se figur 2.



Figur 2: Oversigtskort over området. Den lyserøde markering angiver planområdet og den orange streg angiver kommunegrænsen mellem Albertslund og Glostrup /5/.

Når der bygges højt og i umiddelbar nærhed af eksisterende opholdsarealer og boliger kan der opstå indbliksgener. Planforslaget giver mulighed for et tårn på op til 8 etager, som placeres tættest på kommunegrænsen til Glostrup Kommune. Med ejendommene på den modsatte side af Ring 3 ift. lokalplansområdet, som bl.a. udgøres af parcelhuse og rækkehuse, er der risiko for indkigsgener, som således skal vurderes ifm. lokalplanforslaget.

De omkringliggende matrikler ift. Fabriksparken 3 er tilsvarende nærværende planområde omfattet af Ringbykvarteret jf. Albertslund Kommuneplan og udlagt til blandet bolig- og erhverv, BE11. Således forventes det, at der også planlægges for udvikling af boliger på de omkringliggende matrikler ift. Fabriksparken 3. Den kommende bebyggelse af de omkringliggende matrikler må tilsvarende Fabriksparken 3 opføres i maksimalt 6 etager med en maksimal bygningshøjde på 24 m. Ved bebyggelse højere end 5 etager, skal øverste etage etableres tilbagetrukket. Efter konkret arkitektonisk vurdering, kan der punktvis etableres bebyggelse i op til 9 etager. Dermed kan der således internt inden for rammeområdet forekomme indbliksgener boligblokkene imellem. Nærværende lokalplanforslag og kommende lokalplaner for de nærliggende områder bør dermed planlægges ift. begrænsningen af denne potentielle gene.

Afstanden fra bebyggelsen på Fabriksparken 3 til skel er hhv. ca. 8,5 m mod øst og ca. 13 m mod nord, se figur 3. Mod vest er der en afstand på hhv. ca. 8 m, ca. 10 m og ca. 15 m og mod syd er der en afstand på hhv. ca. 18 m og ca. 39 m.



Figur 3: Afstand fra bebyggelsen på Fabriksparken 3 til skel /6/.

Som det fremgår af figur 4, er dronebillederne på baggrund af ovenstående taget fra planområdet i flere retninger og med varierende højder.



Figur 4: De røde markeringer og tal angiver placeringen for dronebillederne med retning mod de omkringliggende områder. For hver placering er der taget dronebilleder i hhv. 5, 10, 15, 20 og 25 meters højde /1/.

Indbliksgener i en østlig retning

Som det fremgår af figur 5 og 6, er udsynet fra planområdet til eksisterende boliger i Glostrup Kommune væsentligt begrænset af Vestskoven på hhv. øst og vestsiden af Ring 3.



Figur 5: Dronebillede i 25 meters højde, svarende til punkt 1 i figur 4. Jf. lokalplanforslaget er dette punktet for placeringen af tårnet på op til 8 etager /1/.

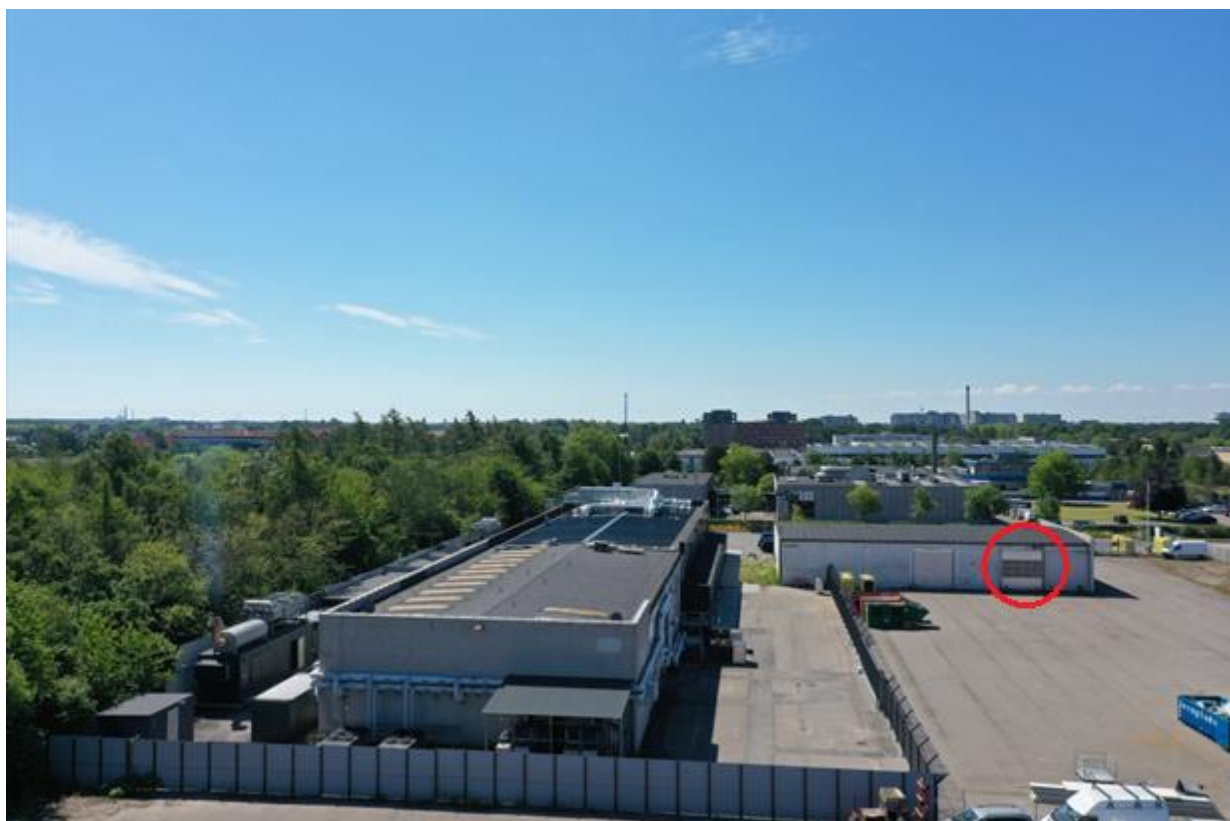


Figur 6: Dronebillede i 20 meters højde, svarende til punkt 2 i figur 4. Jf. lokalplanforslaget planlægges der for op til 6 etager ved denne placering /1/.

Indbliksgener i sydlig retning

Udsynet fra planområdets sydlige boliger fremgår af figur 7 og 8. Der endnu ikke udarbejdet lokalplanforslag for nabomatriklerne til Fabriksparken 3. Derfor vil vurderingen af lokalplanforslaget ift. kommende boligbyggerier blive vurderet ud fra principperne for udviklingen af Hersted Industripark og kommuneplanrammen for Ringbykvarteret, BE11 samt eksisterende forhold.

Som det fremgår af figur 7 og 8, er der ingen vinduer mod planområdet på de eksisterende erhvervsbygninger med undtagelse af porten markeret med rød ring på figur 7. Afstanden fra porten til planområdets sydlige matrikelgrænse er ca. 70 m. Der vurderes ikke at være indbliksgener ift. de eksisterende erhvervsbygninger i sydlig retning.



Figur 7: Dronebillede i 20 meters højde, svarende til punkt 3 i figur 4. Jf. lokalplanforslaget planlægges der for op til 6 etager ved denne placering /1/. Port med vinduer er markeret med rød ring.



Figur 8: Dronebillede i 15 meters højde, svarende til punkt 4 i figur 4. Jf. lokalplanforslaget planlægges der for op til 6 etager ved denne placering /1/.

Der planlægges for udendørs opholdsarealer til stueetagen og altaner på facaden mod syd samt gulv-til-loft vinduer og døre på hele facadens udstrækning, se figur 9.



Figur 9: Facadestudie af sydfacaden /6/.

Jf. principper for udviklingen af Hersted Industripark skal kantzoner mod syd som udgangspunkt være 5 m. Med en afstand til matrikelskel mod syd på hhv. ca. 18 m og ca. 39 m vil bebyggelsen i området mod syd i worst case være beliggende ca. 23-44 m fra nærværende bebyggelse.

Som det fremgår af figur 1 er området syd for bebyggelsen i nærværende planområde bl.a. udlagt til grønt areal med beplantning og parkeringsareal.

Mod syd etableres Vandstien, som er en cykel- og gangsti, hvilket kan medføre indbliksgener for beboerne i stueetagen. Der etableres høje buske på siderne af terrasserne således indbliksgenerne begrænses. Følgende ville kunne begrænse indbliksgenerne yderligere:

- Afskærmning ved forsiden af terrasserne, for eksempel i form af beplantning
- Brystninger ved vinduer og terrassedøre

Indbliksgener i vestlig retning

Udsynet fra planområdets vestlige boliger fremgår af figur 10 og 11. Der endnu ikke udarbejdet lokalplanforslag for nabomatriklerne til Fabriksparken 3. Derfor vil vurderingen af lokalplanforslaget ift. kommende boligbyggerier blive vurderet ud fra principperne for udviklingen af Hersted Industri-park og kommuneplanrammen for Ringbykvarteret, BE11 samt eksisterende forhold.

Som det fremgår af figur 10 og 11, er der hhv. to vinduer og en port mod planområdet på de eksisterende erhvervsbygninger markeret med rød ring på figur 11. Det vurderes, at de to vinduer kan være kontor, kantine eller lignende. Afstanden fra vinduerne til planområdets vestlige matrikelgrænse er ca. 120 m og afstanden fra porten til planområdets vestlige matrikelgrænse er ca. 50 m. Indbliksgenerne ift. de eksisterende erhvervsbygninger i vestlig retning vurderes at være meget begrænset.



Figur 10: Dronebillede i 20 meters højde, svarende til punkt 5 i figur 4. Jf. lokalplanforslaget planlægges der for op til 6 etager ved denne placering /1/.



Figur 11: Dronebillede i 10 meters højde, svarende til punkt 6 i figur 4. Jf. lokalplanforslaget planlægges der for op til 6 etager ved denne placering /1/. Vinduer og port er markeret med røde ringe.

Der planlægges for udendørs opholdsarealer til stueetagen og altaner i glas, således uden afskærmning på facaden mod vest samt gulv-til-loft vinduer og døre på hele facadens udstrækning, se figur 12.



Figur 12: Facadestudie af vestfacaden /6/.

Jf. principper for udviklingen af Hersted Industripark skal kantzoner mod vest som udgangspunkt være 5 m. Med en afstand til matrikelskel mod vest på hhv. ca. 8 m, ca. 10 m og ca. 15 m vil bebyggelsen i området mod vest i worst case være beliggende ca. 13-20 m fra nærværende bebyggelse.

Den øverste etage er trukket 1,5 m tilbage ift. resten af bebyggelsen, hvilket tilsvarende vil øge afstanden til kommende bebyggelse mod vest.

Som det fremgår af figur 3, omfatter bebyggelsen 9 lejligheder pr. etage mod vest. Såfremt udformningen af matriklen mod vest bibeholdes i sin nuværende form, vurderes det umiddelbart, at det er 7 lejligheder pr. etage (5 etager) der kan være i en afstand af 13-20 m fra kommende bebyggelse mod vest i worst case, svarende til 35 lejligheder. Imidlertid vil 7 lejligheder på den øverste etage (6. etage) være yderligere trukket 1,5 m tilbage, svarende til 14,5-21,5 m fra kommende bebyggelse mod vest.

Indbliksgener i nordlig retning

Udsynet fra planområdets nordlige boliger fremgår af figur 13 og 14. Der endnu ikke udarbejdet lokalplanforslag for nabomatriklerne til Fabriksparken 3. Derfor vil vurderingen af lokalplanforslaget ift. kommende boligbyggerier blive vurderet ud fra principperne for udviklingen af Hersted Industripark og kommuneplanrammen for Ringbykvarteret, BE11 samt eksisterende forhold.

Som det fremgår af figur 13 og 14, er der et vinduesparti på den eksisterende erhvervsbygning nord for Fabriksparken markeret med rød ring på figur 13. Det vurderes, at vinduespartiet kan være kontor eller lignende. Som det fremgår af figur 15, er der en åbning/port i erhvervsbygningen umiddelbart nord for planområdet markeret med rød ring. Afstanden fra vinduespartiet til planområdets nordlige matrikelgrænse er ca. 125 m og afstanden fra åbningen/porten til planområdets nordlige matrikelgrænse er ca. 9 m. Indbliksgenerne ift. de eksisterende erhvervsbygninger i nordlig retning vurderes at være meget begrænset.



Figur 13: Dronebillede i 20 meters højde, svarende til punkt 7 i figur 4. Jf. lokalplanforslaget planlægges der for op til 6 etager ved denne placering /1/. Vinduesparti er markeret med rød ring.



Figur 14: Dronebillede i 5 meters højde, svarende til punkt 7 i figur 4. Jf. lokalplanforslaget planlægges der for op til 6 etager ved denne placering /1/.



Figur 15: Dronebillede i 5 meters højde. /1/.

Der planlægges hverken for udendørs private opholdsarealer til stueetagen eller altaner på facaden mod nord, se figur 16. Imidlertid planlægges der for gulv-til-loft vinduer og døre på hele facadens udstrækning.



Figur 16: Facadestudie af nordfacaden /6/.

Jf. principper for udviklingen af Hersted Industripark skal kantzoner mod nord som udgangspunkt være 3 m. Med en afstand til matrikelskel mod nord på ca. 13 m vil bebyggelsen i området mod nord i worst case være beliggende ca. 16 m fra nærværende bebyggelse.

Den øverste etage er trukket 1,5 m tilbage ift. resten af bebyggelsen, hvilket tilsvarende vil øge afstanden til kommende bebyggelse mod nord.

Som det fremgår af figur 3, omfatter bebyggelsen 4 lejligheder pr. etage mod nord. Det vurderes, at det er 4 lejligheder pr. etage (5 etager) der vil være i en afstand af ca. 16 m fra bebyggelsen i området mod nord i worst case, svarende til 20 lejligheder. Imidlertid vil 4 lejligheder på den øverste etage (6. etage) være yderligere trukket 1,5 m tilbage, svarende til 17,5 m fra kommende bebyggelse mod nord. Hertil har den nordligste lejlighed i vestfløjen to gulv-til-loft vinduer i facaden mod nord, der imidlertid er beliggende længere fra den nordlige matrikel end de øvrige lejligheder.

Sammenfatning

Indbliksgenerne ift. de eksisterende erhvervsbygninger i vestlig og nordlig retning vurderes at være meget begrænset. Der vurderes ikke at være indbliksgener ift. de eksisterende erhvervsbygninger i sydlig retning.

Det fremgår af figur 5 og 6, at der ikke er indbliksgener fra planområdet til boligerne på den modsatte side af Ring 3 i Glostrup Kommune, da Vestskovens beplantning skærmer for udsynet og afstanden vurderes at være for stor til at give gener.

Mod syd planlægges der for udendørs opholdsarealer til stueetagen og altaner på facaden samt gulv-til-loft vinduer og døre på hele facadens udstrækning. Med en afstand til matrikelskel mod syd på hhv. ca. 18 m og ca. 39 m vil bebyggelsen i området mod syd i worst case være beliggende ca. 23-44 m fra nærværende bebyggelse. Området syd for bebyggelsen er i nærværende område blandt andet udlagt til grønt område med beplantning. Mod syd etableres Vandstien, som er en cykel- og

gangsti, hvilket kan medføre indbliksgener for beboerne i stueetagen. Færdslen forventes at blive moderat og generne fra indblik vurderes derfor moderate. Der etableres høje buske på siderne af terrasserne således indbliksgenerne begrænses. Følgende ville kunne begrænse indbliksgenerne yderligere:

- Afskærmning ved forsiden af terrasserne, for eksempel i form af beplantning
- Brystninger ved vinduer og terrassedøre

Såfremt der ikke etableres afskærmning foran terrasserne og der skulle opleves indbliksgener, så har beboeren altid muligheden for selv at opsætte flytbare plantebede eller gardiner. Det vurderes derfor ikke at være vigtigt, at etablere hverken afskærmning på forsiden af terrasserne eller brystninger i stueetage. Her lægges der vægt på, at der kun forventes moderat færdsel foran lejlighederne.

Mod vest planlægges der for udendørs opholdsarealer til stueetagen og altaner i glas, således uden afskærmning på facaden samt gulv-til-loft vinduer og døre på hele facadens udstrækning.

Med en afstand til matrikelskel mod vest på hhv. ca. 8 m, ca. 10 m og ca. 15 m vil bebyggelsen i området i worst case være beliggende ca. 13-20 m fra nærværende bebyggelse. Den øverste etage er trukket 1,5 m tilbage ift. resten af bebyggelsen, hvilket tilsvarende vil øge afstanden til kommende bebyggelse mod vest. Såfremt udformningen af matriklen mod vest bibeholdes i sin nuværende form, vurderes det umiddelbart, at det i worst case er 35 lejligheder, der kan være i en afstand af 13-20 m fra kommende bebyggelse mod vest og 7 lejligheder der kan være i en afstand af 14,5-21,5 m. Der planlægges ydermere en gangsti langs facaden mod vest, hvor gående vil have indkig på boligerne, særligt i stueetagen, hvor der også er terrasser. Færdslen forventes at blive relativt marginal og generne fra indblik vurderes derfor små.

Følgende ville kunne begrænse indbliksgener på stueetagen:

- Afskærmning på siderne af terrasserne, for eksempel i form af beplantning eller hegn
- Afskærmning ved forsiden af terrasserne, for eksempel i form af beplantning
- Brystninger ved vinduer og terrassedøre

Såfremt der ikke etableres afskærmning foran terrasserne og der skulle opleves indbliksgener, så har beboeren altid muligheden for selv at opsætte flytbare plantebede eller gardiner. Det vurderes derfor ikke at være vigtigt, at etablere hverken afskærmning på forsiden af terrasserne eller brystninger i stueetage. Her lægges der vægt på, at der kun forventes marginal færdsel foran lejlighederne.

Mod nord planlægges der hverken for udendørs private opholdsarealer til stueetagen eller altaner på facaden. Imidlertid planlægges der for gulv-til-loft vinduer og døre på hele facadens udstrækning. Med en afstand til matrikelskel mod nord på ca. 13 m vil bebyggelsen i området i worst case være beliggende ca. 16 m fra nærværende bebyggelse. Den øverste etage er trukket 1,5 m tilbage ift. resten af bebyggelsen, hvilket tilsvarende vil øge afstanden til kommende bebyggelse mod nord. Det vurderes, at det i worst case er 20 lejligheder, der kan være i en afstand af 16 m fra kommende bebyggelse mod nord og 4 lejligheder der være i en afstand af 17,5 m. Hertil har den nordligste lejlighed i vestfløjen to gulv-til-loft vinduer i facaden mod nord, der imidlertid er beliggende længere fra den nordlige matrikel end de øvrige lejligheder.

Der planlægges ydermere en gangsti langs facaden mod nord, hvor gående vil have indkig på boligerne, særligt i stueetagen. Færdslen forventes at blive relativt marginal og generne fra indblik vurderes derfor små.

Følgende ville kunne begrænse indbliksgener på stueetagen:

- Brystninger ved vinduer og terrassedøre

Mod øst planlægges der hverken for udendørs private opholdsarealer til stueetagen eller altaner på facaden. Imidlertid planlægges der for gulv-til-loft vinduer og døre på hele facadens udstrækning. Ved østfacaden kan der mulighed for ophold, cykelparkering og en sti. Her vil forbipasserende have indkig på boligerne, særligt i stueetagen. Færdslen forventes at blive relativt marginal og generne fra indblik vurderes derfor små.

Følgende ville kunne begrænse indbliksgener på stueetagen:

- Brystninger ved vinduer og terrassedøre

Idet der planlægges for altaner på facaden hhv. mod syd og vest samt gulv-til-loft vinduer og døre på samtlige facader ifm. nærværende byggeri kombineret med den korteste afstand til kommende bebyggelse på de omkringliggende matrikler vurderes det, at der kan forekomme indbliksgener mod hhv. syd, vest og nord. For at begrænse indbliksgener kan den nederste del af vinduer og døre eller altanerne udføres som matteret mod syd og vest. Sidestykker på altanerne vil også kunne begrænse indbliksgener.

Indbliksgener på altaner forventes generelt at blive størst fra mennesker befindende på lokalplanområdets egne altaner (nærmeste naboer) og ikke i lige så høj grad fra mennesker udenfor bygningen. Det vurderes derfor vigtigere at etablere sidestykker på altanerne fremfor værn på forsiden af altanen.

Imidlertid kan der ifm. kommende bebyggelse på matriklerne hhv. syd, vest og nord for planområdet blive planlagt for redningsvej, grønne områder m.v. ind mod nærværende planområde, hvilket vil øge afstanden mellem bebyggelserne. Hertil skal kommende bebyggelse overholde lysafstandsforholdet jf. principper for udviklingen af Hersted Industripark. Således vurderes det, jævnfør bygningsreglementets krav til afstand mellem bebyggelse og skel, at jo højere kommende bebyggelse på de omkringliggende matrikler er, jo større afstand til skel, hvilket vurderes at bidrage til reducerede indbliksgener bebyggelserne imellem.

Kommende bebyggelse er beliggende i eksisterende erhvervsområde, som er under omdannelse til etagebebyggelse, således er planområdet ikke beliggende i et eksisterende gammelt villakvarter, hvor bebyggelsen vil dominere ift. de omkringliggende boliger.

Hertil vurderes det, at projektet vil skabe tæthed i byen, hvilket genererer byliv og således betragtes som et positivt resultat af byfortætning.

Referencer

/1/ DJMG – dronebillederne fra d. 25. juni 2024

/2/ Lokalplansgrundlag

/3/ Albertslund Kommuneplan 2022-2034

/4/ Principper for udviklingen af Herstedindustripark, fase 1, etape 1

/5/ Danmarks Miljøportal (2025): <https://arealinformation.miljoeportal.dk>. Data fra Danmarks Miljøportal

/6/ Nordic Office of Architecture - Skitser, facadestudier