

VURDERINGER AF INDBLIKSGENER

Malervangen 1, Glostrup



Rekvirent: Over Byen Arkitekter

Dato: 11. oktober 2023

DMR-sagsnr.: 2023-0041



Dansk Miljørådgivning A/S

Din rådgiver gør en forskel ...

Vi er landsdækkende. Find nærmeste kontor på www.dmr.dk.

Indledning

Hersted Industripark i Albertslund Kommune fungerer i dag som industri- og erhvervsområde, og rummer en række virksomheder indenfor transport, logistik, produktion, udlejningslokaler mv.

I forbindelse med realiseringen af masterplanen /1/, vil Hersted Industripark blive omdannet til blandende byfunktioner, boliger og erhverv.

Dansk Miljørådgivning A/S er i forbindelse med planlægningen af det nye boligbyggeri på Malervangen 1, Glostrup blevet anmodet om at redegøre for de fremtidige indbliksgener til og fra projektgrunden Malervangen 1.

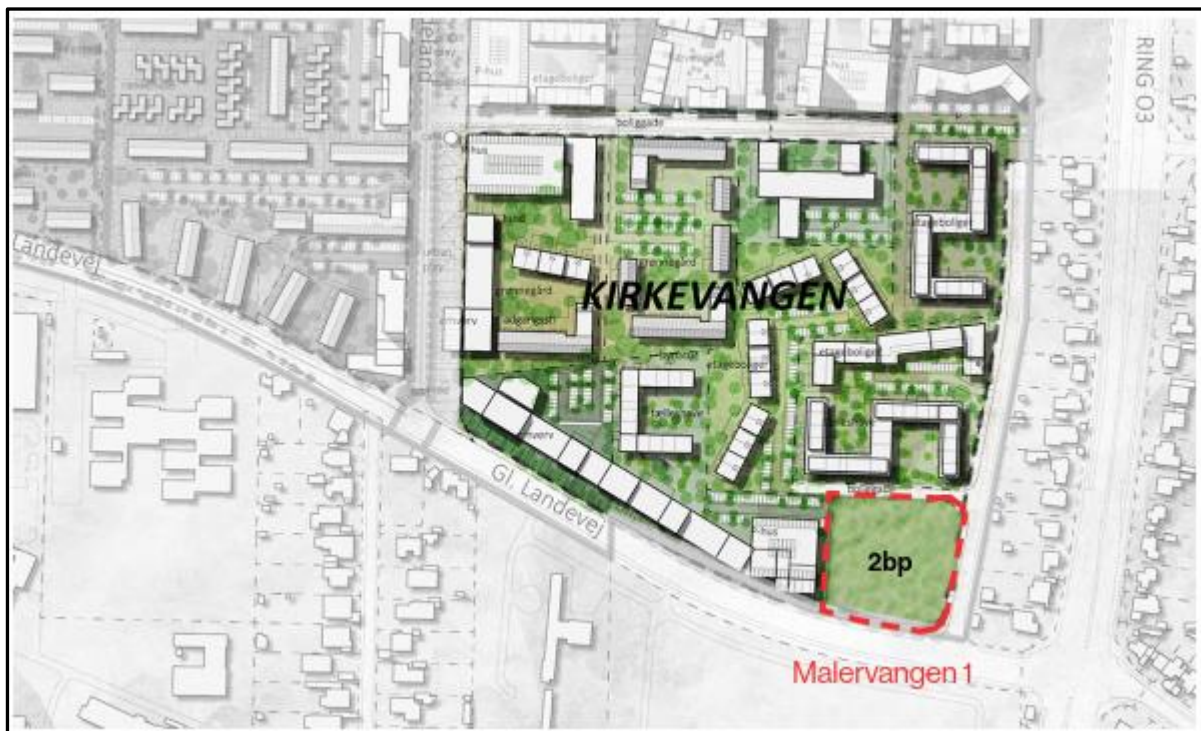
Projektområdet

Projektområdet, Malervangen 1, er en del af det kommende område Kirkevænget, og ligger på hjørnet af Gamle Landevej og Malervangen i den sydøstlige del af industriparken. Forslaget til lokalplanen for Malervangen 1 giver mulighed for nyopførelse af boliger og erhverv.

Områdets 5.000 m² må bebygges i op til 6 etager. Boligbyggeriet vil indeholde i alt 65 lejligheder af varierende størrelse inkl. tagterrasser og elevatortårn.

Visionen er i store træk at byggeriet skal være bæredygtigt og målrettes en bred beboergruppe. Dertil skal der etableres altaner samt fælles grønne gårdrum i den åbne karré.

Langs projektområdet tages der udgangspunkt i den eksisterende beplantning af træer og buske. Hvor det ikke er muligt at bevare eller flytte, bliver den erstattet.



Figur 1: Illustrationsplan for Hersted Industripark med projektgrunden. Det samlede område har siden illustrationsplanens udarbejdelse i forbindelse med masterplanen ændret navn til Kirkevænget.

Nærområder

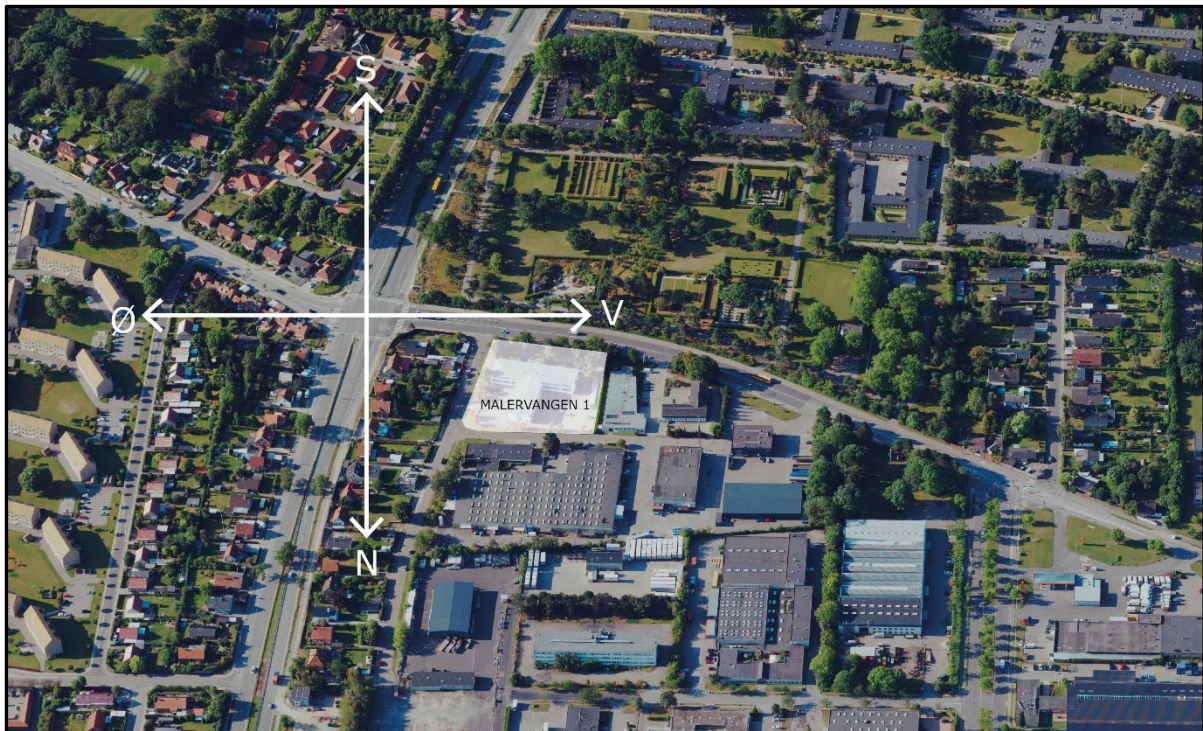
I dette notat fokuseres der på følgende tre nærområder:

Øst for projektområdet ligger Malervangens eksisterende parcelhuskvarter, som kendetegnes ved, at enfamiliehusene ligger tilbagetrukket på grunden i forhold til Malervangen, mens der op mod Malervangen er etableret plankeværk, garager og skure. Boligerne ligger tættest på Ring 3.

Syd for projektområdet grænser Glostrup Kirkegård op mod Gamle Landevej. Kirkegården er omgivet af en forholdsvis tæt beplantning i to lag bestående af træer og buske.

Nord og vest for projektområdet ligger Hersted Industripark, som består af lave bygninger i et og to plan. Masterplanen for industriparken skal sikre en større byudvikling, som realiseres i de kommende år, men der er ingen igangværende udbygningsplaner i dette nærområde.

Kirkevænget vil markere et bindeled mellem de tre nærmiljøer, som illustreret på **Figur 2**.



Figur 2: Skråfoto som markerer projektområdet Malervangen 1 orienteret fra Hersted Industripark mod Glostrup Kirkegård og boligkvarterer.

Afgrænsning

I dette notat belyses alene indbliksgener set i forholdet mellem projektområde og nærmiljøerne, som beskrevet ovenfor.

I afsnittet 'udsynet fra projektområdet' forholdes byggeriet udelukkende til nærmeste matrikler, bygning, beplantning, fortov og haver. Der fokuseres på, hvor det er muligt, at se ind i eksisterende haver og bygninger. Der er cirka 12 meter fra kantstenen på Malervangen 1 til nærmeste matrikel med beboelse mod øst, mens der er 3,5 meter til skel mod vest.

Afsnittet 'Visuel påvirkning af projektet i nærområdet' forholder sig udelukkende til bygningen, Malervangen 1, set fra nærmeste udvalgte punkter kaldet standpunkter. Der vurderes på byggeriets fremtoning, etageinddeling og bygningsflade.

Det forudsættes, at det fremadrettet vil det være de fremtidige projekter i nærområdet, som vil forholde sig til indbliksgener mod Malervangen 1, da området fortsat forventes at være industriområde ved realiseringen af projektet på Malervangen 1.

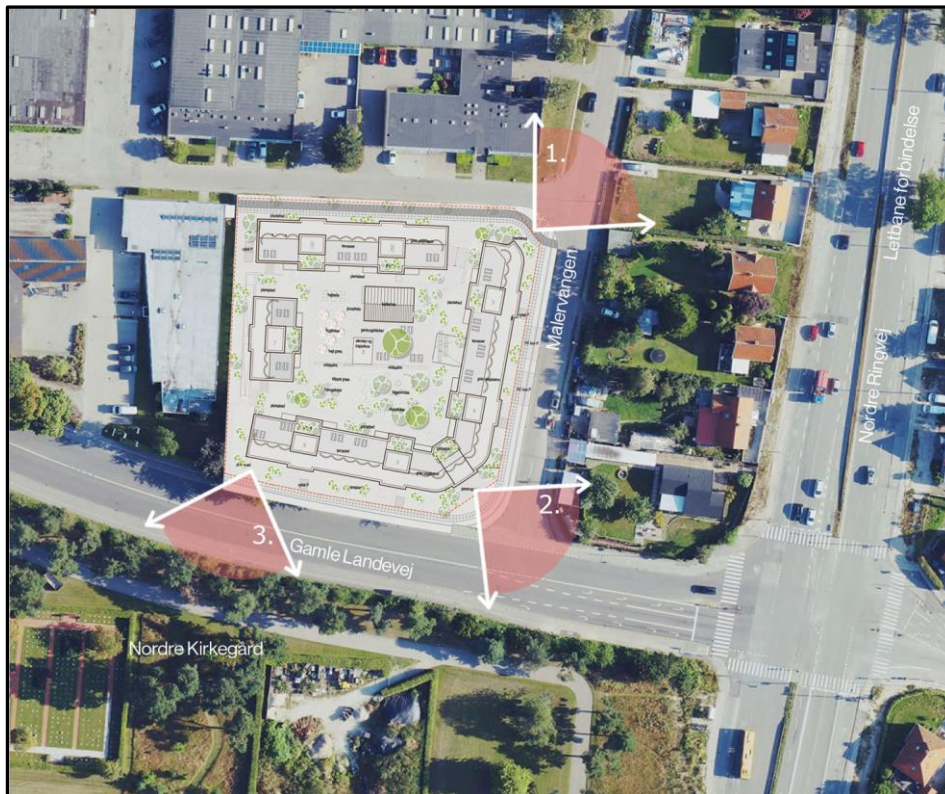
Indbliksgenerne dokumenteres ved hjælp af planer, fotos, og visualiseringer.

Udsynet fra projektområdet

Gadeplan

Billederne (**Figur 4**, **Figur 5** og **Figur 6**), som viser det nuværende udsyn fra projektområdet, er taget i personhøjde fra standpunkterne 1-3 med 90 graders synsvinkel orienteret mod henholdsvis nordøst, sydøst og sydvest.

Det omgivende lokalmiljø er i lav skala og består af bygninger i ét og to plan.



Figur 3: Oversigtsplan som viser standpunkt og synsvinkel set i gadeplan fra projektområdet.



Figur 4: Standpunkt 1 illustrerer udsynet set i personhøjde mod nordøst.

Plankeværk og beplantning skærmer for indkig til naboejendommene fra gadeplan. De eksisterende boliger mod øst fremstår som en klassisk parcelhusrække med forskellige typer af beplantning, hegn og skure som hel og delvis afskærmning af haverne. Boligerne består primært af 2 etagers boliger, hvor det fra gadeplan ikke er muligt, at se konkrete aktiviteter inde i boligerne.

Et højt birketræ i den brede grønne rabat anes mod nord, mens lygtepæle og stedvise træer er de højeste markører set mod nordøst.



Figur 5: Standpunkt 2 illustrerer udsynet er set i personhøjde mod sydøst.

Vejarealet på Gamle Landevej samt beplantning mod sydøst dominerer udsynet fra projektområdet.

Haven på hjørnet af Malervangen og Gamle Landevej er skærmet for indkig fra gadeplan ved Malervangen 1 af beplantning. Samtidig skærmer et grønt beplantningsbælte Glostrup Kirkegård fra vej og indblik. Krydset på Nordre Ringvej anes fra standpunktet.



Figur 6: Standpunkt 3 illustrerer udsynet er set i personhøjde mod syd.

Der er skærmet for indblik til kirkegården ved en mellemhøj beplantning primært bestående af buskads og nogle høje fyrretræer. Buskadset varierer i højde, og vurderes, at være mellem 3 og 4,5 meter højt. Det vurderes derfor, at der fra de kommende vinduer over buskadsets højde vil være udsyn til kirkegården.

Udsyn fra 3,5 meters højde

Der er taget billeder fra den eksisterende bygning på Malervangen 1, og er taget i ca. 3,5 m højde i tre forskellige standpunkter 4-6 og med 90 graders synsvinkel er orienteret mod henholdsvis øst, vest og nord.



Figur 7: Oversigtsplan som viser standpunkt og synsvinkel set i 3,5 m højde

I denne højde er der udsyn fra Malervangen 1 til de private parcelhushaver, mod vinduer i parcelhusene samt hen over tagene.

Fra 3,5 meters højde er det muligt at se over den eksisterende bebyggelse, og blikket forlænges ud mod horisonten. Bepantningen i de ydre nærområder giver området en grøn karakter som kontrast til industriområdet.



Figur 8: Standpunkt 4 illustrerer udsynet set i 3,5m højde mod øst.

Udsynet fra Malervangen 1 (Figur 8) mod parcelhushaverne begrænses af eksisterende skure og andre bygninger, mens det er muligt at se vinduerne på parcelhusene, og dermed også aktiviteter i boligerne især om vinteren. Dette er allerede muligt fra de nuværende kontorfaciliteter på Malervangen 1.

Fra de kommende øverste etager vil det være muligt at se henover parcelhustagene og mod horisonten.



Figur 9: Standpunkt 5 illustrerer udsynet set i 3,5m højde mod vest.

Fra standpunkt 5 (Figur 9) er der udsyn over Hersted Industripark's lave tage mod vest, og samtidig opleves en samlende grøn bevoksning i baggrunden. Dette udsyn må forventes, at ændres markant med en eventuel realisering af planerne for omdannelse af den resterende del af Kirkevænget mod vest.

Det fornemmes yderligere fra dette standpunkt, at afstanden til nærmest beplantning ind mod nabobygningen mod vest er relativt kort, hvorfor det må forventes, at udsynet fra de nederste lejligheder vil være begrænset.



Figur 10: Standpunkt 6 illustrerer udsynet set i 3,5m højde mod nord.

Fra standpunkt 6 (Figur 10) er der ligeledes udsyn over Hersted Industripark's lave tage. Det må forventes, at udsynet over den nærmeste industrijenddom ligeledes ændres markant med en eventuel realisering af planerne for omdannelse af den resterende del af Kirkevænget mod nord.

Det vil indtil en eventuel realisering af omdannelsen af den nærmeste nabo være muligt at se i retning mod de kommende boliger på det tidligere Smedeland 8A, som er under opførelse. Det vurderes dog, at afstanden til de kommende boliger er for lang til, at byggeriet på Malervangen vil give indbliksgener for de kommende beboere i etagebyggeriet mod nord.

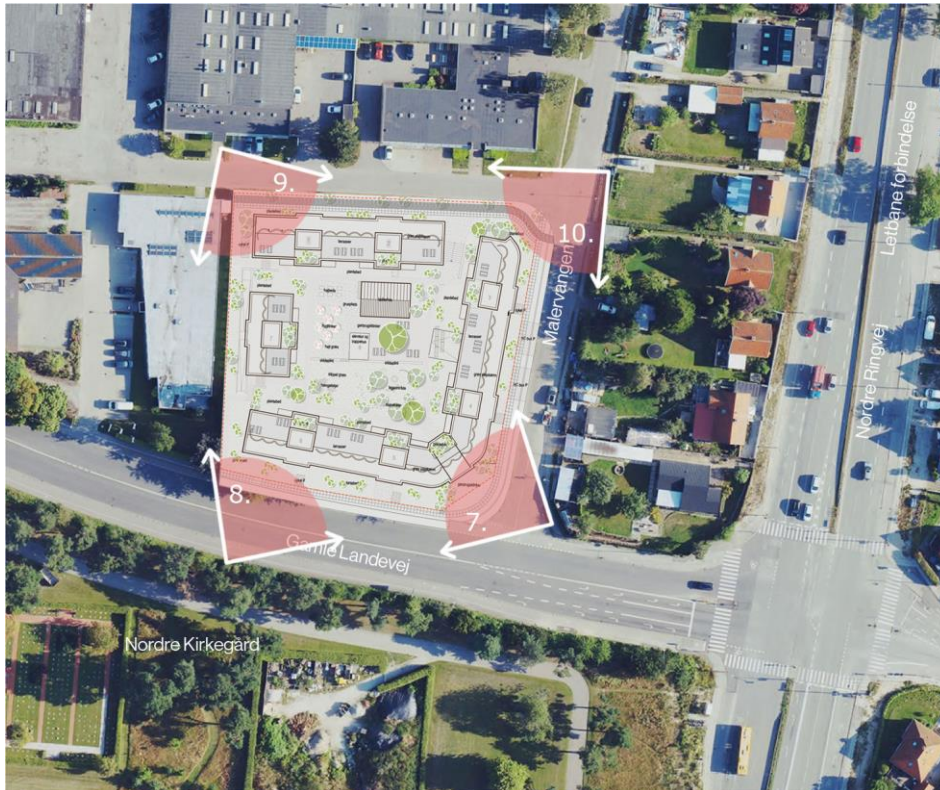
Der er mod nord ikke samme sammenhængende grønne bevoksning som mod vest.

Visuel påvirkning af projektet i nærområdet

Gadeplan

Visualiseringerne, som vises i personhøjde mod projektområdet fra standpunkterne 7-10 med 90 graders synsvinkel er orienteret mod nordvest, nordøst, sydøst og sydvest.

Fra standpunkterne er der ca. 10–20 meter til den planlagte bygning eller skel. Dette stiller betragteren i visualiseringerne meget tæt på bygningsfladen.



Figur 11: Oversigtsplan som viser ca. standpunkt og synsvinkel for visualiseringerne set fra gadeplan mod projektområdet.

Fælles for de konceptuelle visualiseringer er, at de udelukkende fremstiller bygningens samlede flade, etage-inddeling, bygningens højde samt bevarede træer langs projektområdet. Fælles er ligeledes, at de ikke fokuserer på bygningen forskelligartede fremtoning, som materialer, vinduespartier, døre, altaner, fremspring samt graden af begrønning på og omkring bygningen.



Figur 12: Standpunkt 7 opleves fra gadeplan i personhøjde mod nordvest, det vil sige mod det planlagte byggeris sydøstlige hjørne.

Fra hjørnet af Malervangen og Gamle Landevej (Figur 12) fremtoner byggeriet i sin fulde højde. Bredden af Malervangen gør, at byggeriet vil udfylde hele synsfeltet for den der står og kigger mod byggeriet. Byggeriets fulde højde vil kunne fornemmes ved at lægge hovedet bagover. Bygningsfladen vil blive brudt af borten ind til gårdrummet, som efterlader en smule transparens til bygningsfladen.

Vinduernes placering er ikke illustreret, men afstanden fra fortovet modsat byggeriet og til bygningsfacaden gør, at der vil være indblik gennem vinduerne i facaden til lejlighederne. Bevarelsen af eksisterende træer vil begrænse indblikket til boligerne i de lejligheder, hvor træerne vil danne en naturlig afskærmning allerede fra indflytningstidspunktet.



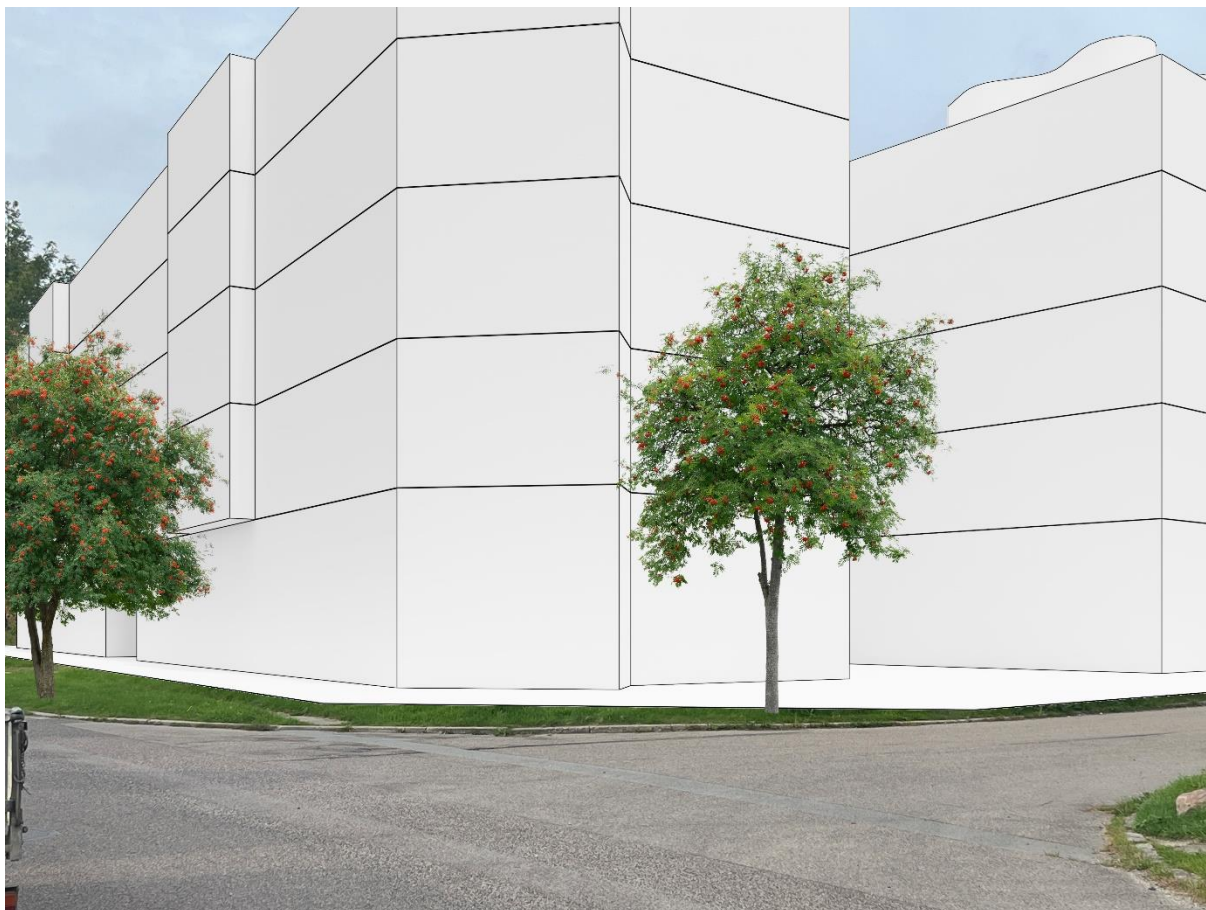
Figur 13: Ved standpunkt 8 opleves byggeriet fra gadeplan i personhøjde mod nordøst.

Med en placering med ryggen mod kirkegården og på modsatte side af Gamle Landevej i forhold til Malervangen 1 (Figur 13) fornemmes hele bygningsfladen til og med 4 sals højde. I illustrationen kan den tilbagetrukkede støjskærm på tagterrassen også fornemmes. Vinduernes endelige placering i facaden er ikke kendt, men bevarelsen af eksisterende træer vil begrænse indblikket til boligerne i de lejligheder, hvor træerne vil danne en naturlig afskærmning allerede fra indflytningstidspunktet.



Figur 14: Ved standpunkt 9 opleves byggeriet fra gadeplan i personhøjde. Der ses i retning mod sydøst, svarende til byggeriets nordvestlige facade.

Fra standpunkt 9 (Figur 14) fornemmes bebyggelsens fremtoning i forskellige højder. Fra dette standpunkt kigges der ind i byggeriets nordvestlige facade, og mod det lavere byggeri i kanten af området. Her vil der ligeledes være indblik til beboelsen ved de lejligheder, hvor beplantningen ikke skærmer vinduerne.



Figur 15: Ved standpunkt 10 opleves byggeriet fra gadeplan i personhøjde mod sydvest.

Bygningen observeres fra modsatte side af Malervangen (Figur 15). Afstanden gør det muligt at vurdere et større udsnit af bygningsflade og -højden, til og med 4. sal. Fra dette punkt opleves bygningen som en åben karré med en brudt facade mellem de to karréer og ind mod gårdrummet.

Sammenfatning

Generelt vurderes det, at der fra de øverste etager vil være godt udsyn over byen grundet de omkringliggende lave bebyggelser. Dog vil dette udsyn ændres løbende med realiseringen af masterplanen for industriområdet.

Udsyn fra projektområdet, gadeplan

Det vurderes, at der vil forekomme få indbliksgener for beboerne mod øst, da der vil være begrænset udsyn til bygninger og haver fra Malervangen 1.

Fra gadeplan vil det primært være beplantning, hegn, sekundære bygninger og lignende, som beskueren fra Malervangen 1 vil fornemme.

Der vil forekomme udsyn mod industribygningers facader og punktvis grøn beplantning mod nord. Det vurderes, at det grundet afstanden vil være muligt at se ind i industriejendommen.

Stueetagens lejligheder mod vest vil i nogen grad opleve begrænset udsyn grundet afstanden til skel, hvor der er eksisterende bevoksning.

Mod syd vil der være udsyn til Gamle Landevej samt til den afskærmende grønne beplantning langs Glostrup Kirkegård, det vurderes ikke, at der vil være indbliksgener forbundet med byggeriet i denne retning.

Udsyn fra projektområdet, 3,5 m højde

Det vurderes, at der kan forekomme indbliksgener for genboerne mod øst ved ophold i det kommende byggeri fra 3,5 m højde, hvor der vil være indblik til bygninger og haver på Malervangens østlige side, da de eksisterende sekundære bygninger, hegn og beplantning ikke vil skærme for udsynet fra de kommende lejligheder ved denne højde og højere.

Det vil ligeledes være muligt at se ind i industribygninger og mod den punktvis grøn beplantning mod nord og vest. Udsynet i disse retninger må dog forventes, at ændres markant efterhånden som masterplanen for industriområdet realiseres.

Visuel påvirkning af projektet i nærområdet

Det vurderes, at eksisterende og fremtidig beplantning vil skærme for indblik i gadeplan.

De konceptuelle visualiseringer viser, at der ved at bevare en del af beplantningen delvist skærmes for indbliksgener for de kommende beboere. Afstanden mellem træerne vil dog have betydning for, hvor stor den skærmene effekt vil være.

Etagebyggeriet vil fremstå markant, især i de områder, hvor afstanden til byggeriet begrænses af eksisterende ejendomme på modsatte side af vejen. Facaderne vil i nogen grad blive brudt af porte og afstand mellem karréerne. De konceptuelle visualiseringer fokuserer på bygningsflade samt etageinddeling, mens murværk, vinduer, gesimser, altaner og begrønning er ikke illustreret. Det kan derfor ikke vurderes, om disse kan have en skærmene effekt for indbliksgener ved færdsel i gadeplan udenfor bygningen.

Ud fra standpunkterne vurderes det, at der primært vil være indblik fra gadeniveau til stueetage samt 1. sal, hvorefter reelt indblik til lejlighederne opefter vil være stærkt begrænset af henholdsvis vinklen fra gadeplan samt diverse bygningsdele og øvrige elementer.

Det vurderes, at der med den nuværende anvendelse af naboejendommene ikke vil være indbliksgener på de øverste etager, men at dette potentielt kan ændres med realiseringen af masterplanen.

Sagsbehandler



Thea Emilie Sørensen
Landskabsarkitekt, Industrimiljø
Tlf.: 25 50 55 41
tes@dmr.dk

Kvalitetssikring



Emilie Just Nielsen
Afdelingsleder, Industrimiljø
Tlf.: 40 76 06 27
ejn@dmr.dk

Referencer

- /1/ Albertslund Kommune.
Masterplan Hersted 2045
2019
https://albertslund.dk/media/1717795/masterplan-for-hersted_albertslund_final.pdf
- /2/ Albertslund Kommune.
Kommuneplan 2022-2034.
<https://albertslund.dk/by-og-bolig/byudvikling/kommune-lokalplaner/kommuneplan-2022-2034>
- /3/ Over Byen Arkitekter
Projektbeskrivelse til lokalplan for Malervangen 1. Forside: Visualisering af facade
- /4/ Over Byen Arkitekter
Projektbeskrivelse til lokalplan for Malervangen 1