

Indbliksgener og visuel påvirkning

Til: AG Gruppen
Sag: Smedeland 7
Antal sider: 4

Dette notat redegør for potentielle indbliksgener mellem den planlagte bebyggelse på Smedeland 7 og de omkringliggende ejendomme samt for bebyggelsens visuelle påvirkning i og omkring planområdet. Formålet er at dokumentere, at projektet ikke giver anledning til væsentlige indbliksgener, samt at bebyggelsen indpasses i området på en måde, der styrker både funktionelle og arkitektoniske kvaliteter. Redegørelsen bygger på planillustrationer og visualiseringer.

Den nye etagebebyggelse disponeres som en klassisk karré med en åbning mod vest for at skabe sammenhæng til nabomatriklen. Udformningen af bebyggelsen, orienteringen af opholdsrum og placeringen af vinduer er bearbejdet som en afvejning mellem bygningens arkitektoniske udtryk, sikring af optimale dagslysforhold og minimering af risikoen for indbliksgener. I den sammenhæng er afstandsforhold en central parameter. I en fremtidig tæt bymæssig kontekst med bebyggelsesprocenter på 150–200 må en vis grad af indblik forventes. Vurderingerne beror derfor på den forventede byudvikling, hvor indblik i nogen grad accepteres, men søges minimeret gennem arkitektonisk disponering og afstandsforhold.

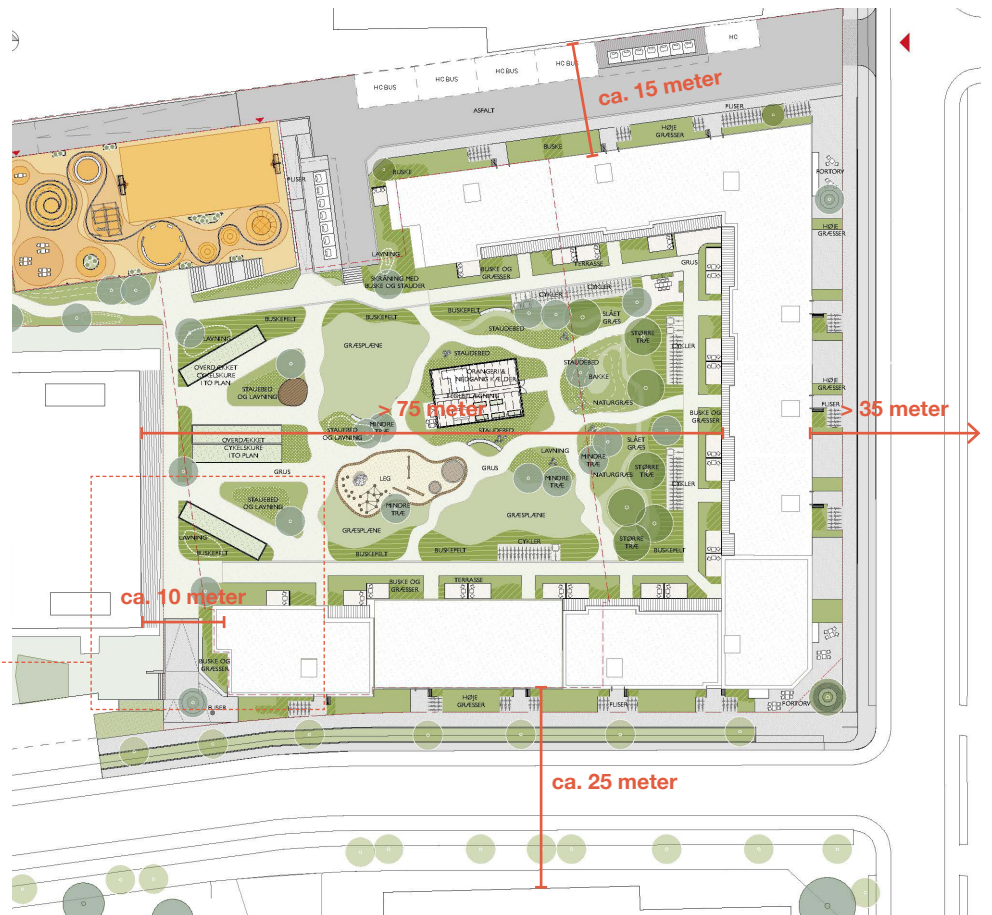
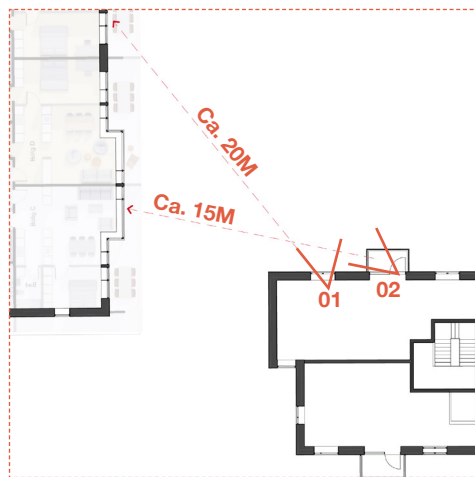
Indbliksgener mellem omgivelserne og bebyggelsen

På tværs af gårdrummet er der mere end 75 meter fra højhuset til den modstående facade på etagebebyggelsen, hvilket eliminerer risikoen for indblik i denne retning. Mod Naverland er afstanden cirka 25 meter, og mod Smedeland, på tværs af den brede boulevard, er der mere end 35 meter. Begge afstande vurderes at være tilstrækkelige til at forebygge indbliksgener. Mod nabogrunden nord for projektområdet er der cirka 15 meter til nabomatriklen, hvor byudvikling vil ske med en forventning om etablering af tiltag, der vil reducere indbliksgener til eventuel fremtidig bebyggelse.

I bebyggelsens sydvestlige hjørne er afstanden til højhuset cirka 10 meter, hvorfor dette område udgør et fokuspunkt i planlægningen. En forskydning af gavllejlighederne muliggør etableringen af et sydvendt vindue, og udelukker derved behovet for vinduer i den del af gavlen, der vender direkte mod højhuset. Visualiseringerne illustrerer, at indbliksgener ved gavllejlighedens nordvendte vindue er begrænset. Gavllejlighedens altan placeres længst muligt fra højhuset med en afstand på cirka 15 meter. Eventuelle gener kan på altanerne håndteres gennem afværgeforanstaltninger som lette skærme, semitransparente værn eller beplantning.

Højhuset og etagebebyggelsen omslutter gårdrummet og vil deraf have udsyn til de fælles opholdsarealer. For at minimere oplevelsen af indblik er de primære opholdsarealer placeret centralt i gårdrummet, hvor afstanden til facaderne er størst. Samtidig indrettes gårdrummet med beplantning, der opdeler arealet i mindre zoner og skaber nicher til ophold og leg. Denne disponering sikrer, at gårdrummet opleves som et trygt og privat grønt fællesareal.

Opmærksomhedsområde



1



Udsyn fra opholdsrum
Minimale indbliksgener

2



Udsyn ved altan
Mulighed for afskærmning

1. Visualisering 01 af udsyn fra galvlejlighed i etagebebyggelsen.

2. Visualisering 02 af udsyn fra galvlejlighed i etagebebyggelsen.



Bebyggelsens visuelle påvirkning på planområdet

Den planlagte bebyggelse er udformet i overensstemmelse med 'Principper for udvikling af Hersted Industripark' og tilpasser sig både den eksisterende og den fremtidige kontekst. Bebyggelsen etableres som en randbebyggelse, der sammen med den planlagte nabobebyggelse på Naverland 2 danner en åben karré og omslutter et hævet gårdrum. Skalaen afstemmes mod det eksisterende højhus på nabomatriklen samt mod den fremtidige bebyggelse i området, der forventes opført i 4–6 etager med punktvis højere bebyggelse. Åbningen til gårdrummet ligger i forlængelse af et grønt strøg, der planlægges fra boligområdet 'Sydvngen' syd for projektområdet og kobler an til fremtidig byudvikling mod nord.

Bygningsvolumenet nedbrydes gennem varierende højder samt fremspring og tilbagetrækninger i facaderne, der er tredelt vertikalt i base, midte og top. Teglsten i basen forankrer bebyggelsen i gaderummet, mens de tilbagetrukne tagetager fremstår visuelt lettere og nedskalerer volumen mod opholdsarealerne i gårdrummet. Hjørnet mellem Naverland og Smedeland markeres af en tårnbebyggelse, der fungerer som et pejlemærke i bybilledet. Stueetagen får en skrå hjørneafskæring, hvilket medvirker til en pladsdannelse og en tryk passage omkring bygningen. Dermed adresseres både den menneskelige skala i gadeplan og den større skala i bystrukturen, mens variation i bygningshøjder og materialer bidrager til et nuanceret og levende arkitektonisk udtryk.

Opsummering

På baggrund af ovenstående vurderes det, at projektet ikke giver anledning til væsentlige indbliksgener ved højhuset eller de omkringliggende ejendomme. Afstandene mellem bygningerne samt bebyggelsens disponering og vinduesplacering sikrer, at privathed i boliger respekteres. Potentielt følsomme forhold i det sydvestlige hjørne er håndteret gennem vinduesplaceringen og kan suppleres med yderligere afskærmning. Den nye bebyggelse og udformet med henblik på at bidrage positivt til områdets visuelle identitet og understøtte mødet mellem eksisterende og fremtidig bystruktur.