

VISUALISERINGER OG INDBLIKSGENER VED SMEDELAND 28

ADRESSE COWI A/S
Parallelvej 2
2800 Kongens Lyngby

TLF +45 56 40 00 00

FAX +45 56 40 99 99

WWW cowi.dk

INDHOLD

Indhold

1	Indledning	1
2	Indbliksgener	2
3	Visualiseringer	5

1 Indledning

COWI har af KPC Ejendomme fået til opdrag at udarbejde indbliksbilleder og visualiseringer i forbindelse med miljøvurderingen af den kommende lokalplan for Smedeland 28.

Arbejdet er foregået ved hhv. at tage dronebilleder ved Smedeland 28 og billeder til visualiseringer på udvalgte lokationer i nærområdet af det kommende projekt. Billederne til visualiseringerne er taget med DSLR kamera på stativ med 50 mm optik, kontrolpunkter og landmålerstokke. Landmålerstokke sættes op foran kamera, som opmåles med landmåler RTKGPS, så billede og 3D-modellen af projektet matches præcist. Der er alene vist det nye projekt og ikke medtænkt eventuelt anden byudvikling.

Billederne for indbliksgener er taget med forskellige synsretninger 38 m over terræn fra samme standpunkt, hvor projektet vil bebygges med et punktvis tårn i 12 etager. Billederne er taget med let vidvinkel, og der er efterfølgende foretaget en korrektion for forvrængning.

PROJEKTNR.

DOKUMENTNR.

A231751

03

VERSION

UDGIVELSES DATO

BESKRIVELSE

UDARBEJDET

KONTROLLERET

GODKENDT

10

010322

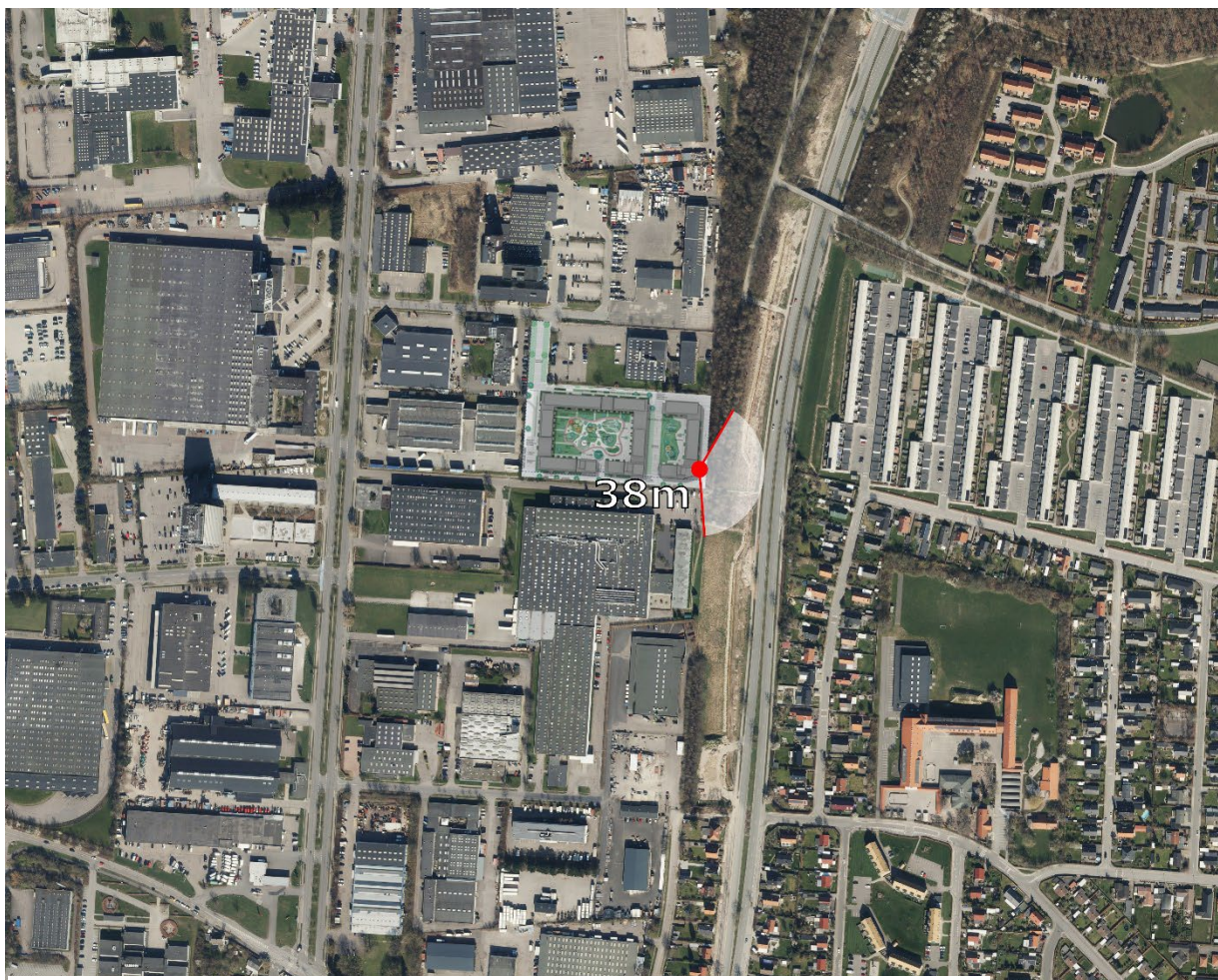
NOTAT

KBO/JPKA

LEJS

JPKA

2 Indbliksgener



Figur 1 viser standpunkt og perspektiv for billeder taget mod rækkehuse og parcelhuse.

Ovenstående Figur 1 viser standpunktet hvorfra, der er taget dronebillede i en højde af 38 m. Billederne er taget mod rækkehusene ved Blåmejsevej og parcelhusene ved Rødkælkevej.

Når der bygges højt op ad eksisterende udendørs opholdsarealer og boliger kan der opstå indbliksgener. Planforslaget giver mulighed for punktvis etageboliger i op til 12 etager, som kan danne indbliksgener til rækkehuse- og parcelhuse i Glostrup. Det må antages, at beboerne i disse huse ikke har forventet et etageboligbyggeri på den anden side Nordre Ringvej.

For at belyse de sandsynlige væsentlige indvirkninger, i form af indblik til disse områder, er der til miljøvurderingen taget billeder med drone fra placeringen, hvor den 12 etagers høje boligenhed placeres ud mod Glostrup. Billederne er taget i en højde af ca. 38 meter, som er den forventede højde ved gulvkoten på 12 etager + højden af en person.



Figur 2 billede taget fra Smedeland 28 i nordøstlig retning mod rækkehuse ved Rødkælkevej.



Figur 3 billede fra taget Smedeland 28 i nordøstlig retning mod række- og parcelhuse på Rødkælkevej og Blåmejsevej.



Figur 3 billede taget fra Smedeland 28 i sydøstlig retning mod parcelhuse på Blåmejsevej.

Det fremgår af Figur 2, 3 og 4, at der fra den punktvisse bebyggelse i 38 m højde er indblik i enkelte række- og parcelhuse, beliggende på Blåmejsevej og Rødkælkevej, placeret ud mod Nordre Ringvej i Glostrup Kommune. Det vurderes, at indbliksgenen vil være stærkest for de rækkehuse og parcelhuse, der er beliggende direkte overfor projektet og vil variere alt efter beplantning og hegning af den enkelte ejendom. Det vurderes herudover, at det i overvejende grad er parcelhuse på Rødkælkevej, der vil opleve indbliksgenen på grund af de større udendørs opholdsarealer og vinduespartier. For rækkehusene på Blåmejsevej vurderes det, at indbliksgenen gennem vinduer vil være minimal og begrænset til de tilknyttede udendørs opholdsarealer.

Det vurderes også, at jo større afstand der er til naboen, desto mindre vil indbliksgenen være, hvor kortere afstande vil give en mere væsentlig indbliksgene.

Afstanden mellem det kommende projekt og til de nærmeste række- og parcelhuse er opmålt til ca. 140 m, hvilket svarer til ca. 3,6 gange bebyggelsens højde på 38 m. For rækkehuse længere mod nord og parcelhuse længere mod syd vil afstanden være længere end 140 m. På grund af den relativt lange afstand fra projektet til de nærmeste række- og parcelhuse vil oplevelsen af indblik ikke føles lige så nærværende som i det tilfælde, hvor indbliksgenen kom fra nærmeste nabo. Derfor vurderes indbliksgenen samlet set at være en mindre negativ påvirkning på række- og parcelhusene på Blåmejsevej og Rødkælkevej.



Figur 4 viser standpunkter hvorfra visualiseringer er udarbejdet.

3 Visualiseringer

Figur 5 viser standpunkterne, hvorfra visualiseringerne er foretaget. Visualiseringerne er lavet med henblik på at give et bredt billede af, hvordan Smedeland 28 vil kunne ses fra hhv. de tættest beliggende boliger ved rækkehusene på Blåmejsevej og parcelhusene på Rødkælkevej, hvor der ses mod vest. Derudover er der udarbejdet en visualisering fra Smedeland inde fra Hersted Industripark, hvor der ses mod øst til etageboligerne.

Planforslaget giver mulighed for ny markant bebyggelse i området i op til 12 etager og 40 m højde i og omkring den østlige del af Hersted Industripark. Især den punktvise tårnbebyggelse vil være synlig fra store afstande på grund af det flade terræn og de lavere omkringliggende bygninger.



Figur 5 Visualisering fra standpunkt 1A ved Blåmejsevej.



Figur 6 Visualisering fra standpunkt 1 fra Rødkælkevej.



Figur 7 Visualisering fra standpunkt 2 fra støjvolden ved rækkehusene på Rødkælkevej.



Figur 8 Visualisering fra standpunkt 3 ved Smedeland inde fra Hersted Industripark mod etageboligerne.

På visualiseringerne Figur 6, 7 og 8 er det tydeligt, at bygningens skala vil skille sig ud fra resten området. På Figur 9 ses den kommende bebyggelse fra Smedeland inde fra Hersted Industripark. Her er det tydeligt, at bebyggelsen vil være markant i volumen i forhold til eksisterende bebyggelse. På sigt vil området omdannes til flere etageboliger, og der vil komme en letbanestation. Etableringen af projektet kan således give området en bymæssig karakter og være med til, grundet bygningens volumen og højde, at fungere som pejlemærke til letbanestationen på afstand. Det vurderes derfor som helhed, at det udlagte areal til boliger i forslaget til lokalplanen, med tiden, vil passe ind i det umiddelbare omkringliggende miljø.

Som vist på figur Figur 6, 7 og 8 vil de nye bygninger være synlige fra rækkehusene fra Rødkælkevej og fra parcelhusene på Blåmejsevej. Det antages, at beboerne på Rødkælkevej og Blåmejsevej ikke har forventet et etageboligbyggeri på den anden side af Nordre Ringvej, og der findes ikke lignende etageboliger i det umiddelbare nærområde. Omvendt antages det også, at beboerne ikke tillægger udsigten over Nordre Ringvej til Hersted Industripark en særlig høj herlighedsværdi. De fleste parcelhuse ud til Nordre Ringvej har etableret høje og tætbeplantede hegn, og ud for rækkehusene på Blåmejsevej er der etableret en høj støjvold, som tager meget af den umiddelbare udsigt. Det vurderes derfor, at påvirkningen fra projektet primært vil være fra 4-5 etage og opefter, hvor det vil være den punktvis tårnbebyggelse, som primært vil give den visuelle påvirkning.

Det vurderes, at projektet kan have en positiv visuel påvirkning på den kommende bymæssige karakter i Hersted Industripark, men at projektet også vil have en mindre negativ visuel påvirkning på række- og parcelhusene på den anden side af Nordre Ringvej.