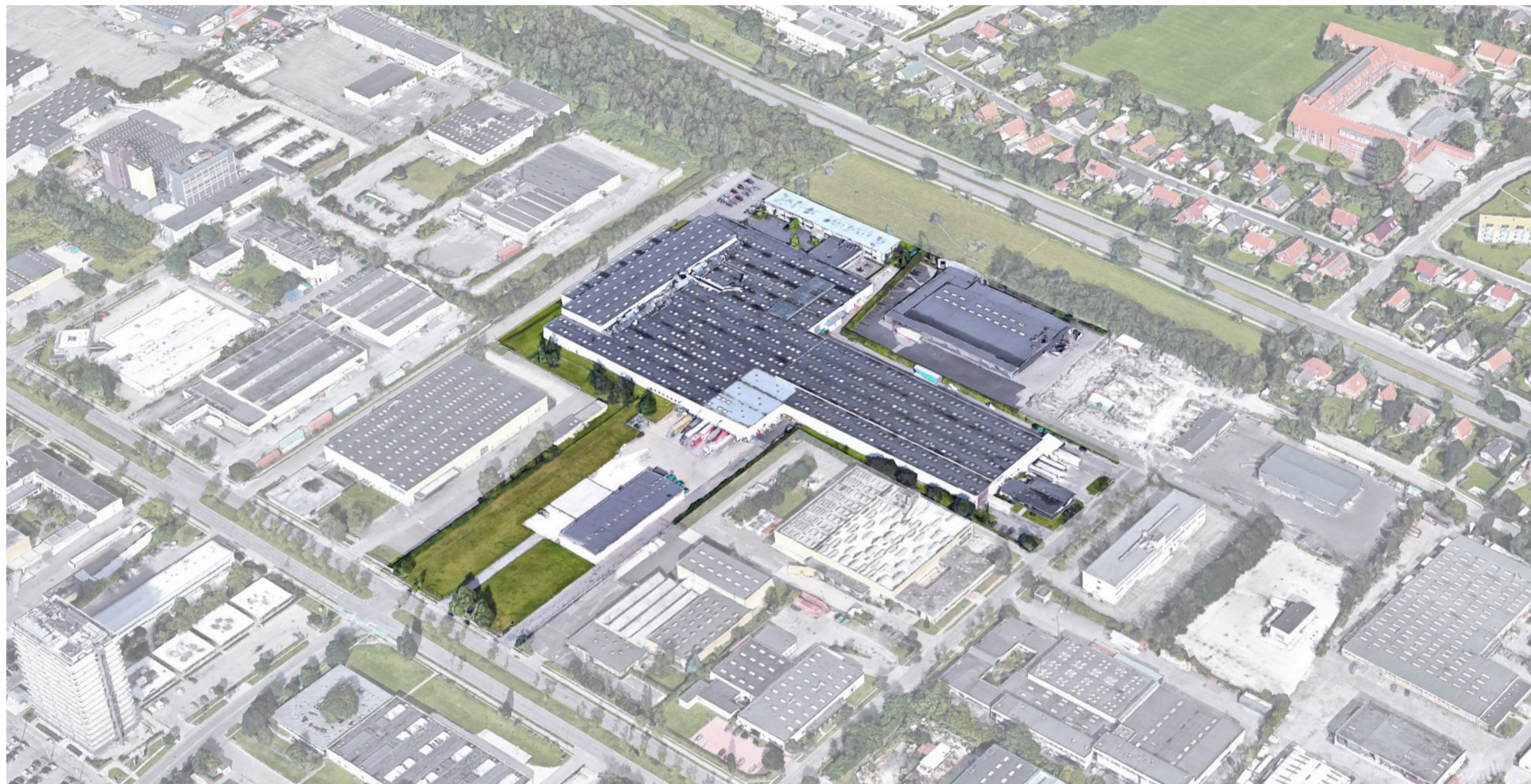


# SMEDELAND 22 & 8B

FAGNOTAT - VISUALISERINGER & INDBLIKSGENER

20. NOVEMBER 2024



danielsenarchitecture

NIRAS

COA  
Arkitekter

## Indholdsfortegnelse

Indledning & Metode	03
Overblikskort over status på kontekst	04
Overblikskort over vejnavne	05
Indbliksgener	06
Visualiseringer	07
Overblikskort over views brugt til visualiseringer	08
Standpunkt 1	09
Standpunkt 2	10
Standpunkt 3	11
Standpunkt 4	12
Standpunkt 5	13
Standpunkt 6	14
Standpunkt 7	15
Standpunkt 8	16
Standpunkt 9	17
Standpunkt 10	18
Overblikskort over views	20
Visualisering A	21
Visualisering B	22
Visualisering C	23
Visualisering D	24
Visualisering E	25
Visualisering F	26
Visualisering G	27
Visualisering H	28

## Indledning

I forbindelse med udarbejdelsen af lokalplanen for Smedeland 22 og 8B er der udarbejdet visualiseringer, som illustrerer bebyggelsen i og omkring planområdet.

Notatet skal redegøre for indbliksgener og visuel påvirkning til brug i miljøvurderingen.

Udviklingen af Smedeland 22 og 8B omdanner området "Stationsbyen" fra industri til en blandet bydel med boliger, erhverv, detailhandel og rekreative byrum tæt på den kommende letbanestation Glostrup Nord – Hersted. Projektet lægger vægt på: Infrastruktur til fodgængere og cyklister, grønne byrum med fokus på biodiversitet, byggeri med bæredygtige materialer og fællesskabsorienterede faciliteter, åbne og indbydende byrum, der inviterer til ophold og fællesskab.

Formålet er at skabe en mangfoldig og levende bydel, der imødekommer fremtidens behov og danner rammen om en varieret bebyggelse med gode forhold for udeliv, kulturelle aktiviteter og miljøbevidste løsninger.

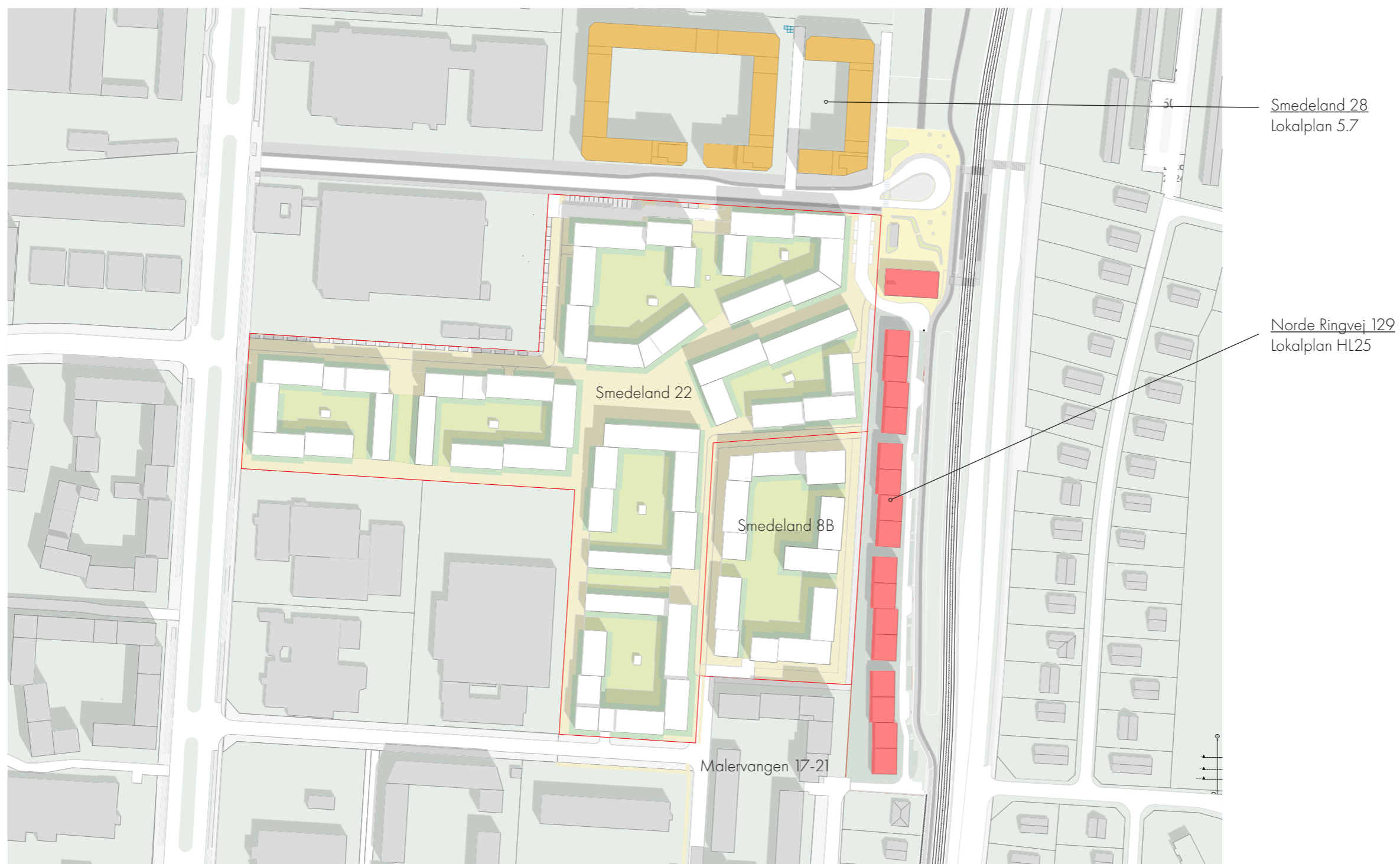
Planområdet indgår som del af en større masterplan for Hersted Industripark, som skal sætte rammen om en ny fremtid for Hersted med mange nye boliger. Arealerne umiddelbart nord og syd for planområdet (hhv. Smedeland 28 og Malervangen 17-21 og arealerne syd for letbanestation Glostrup Nord) er i den forbindelse omfattet af nyligt vedtagne lokalplaner for bebyggelse i op til 12 etager. Umiddelbart øst for planområdet findes desuden en vedtaget lokalplan for et boligområde mellem masterplanområdet og Nordre Ringvej med bebyggelse i op til 4 etager. De planlagte bebyggelser, hvoraf kun Malervangen 17-21 endnu er realiseret, er medtaget i visualiseringerne, således at det samlede fremtidsscenarie kan belyses. Øvrige omkringliggende arealer må som følge af masterplanen forventes også at ville kunne blive omdannet, men da der ikke er konkrete projekter for disse områder, medtages de ikke i visualiseringerne.

Der er udarbejdet visualiseringer fra 10 forskellige standpunkter, som er udvalgt ud fra steder, som vurderes at være repræsentative for den samlede visuelle påvirkning, og som illustrerer projektets fremtræden, indvirkning og synlighed i byrummet og landskabet.

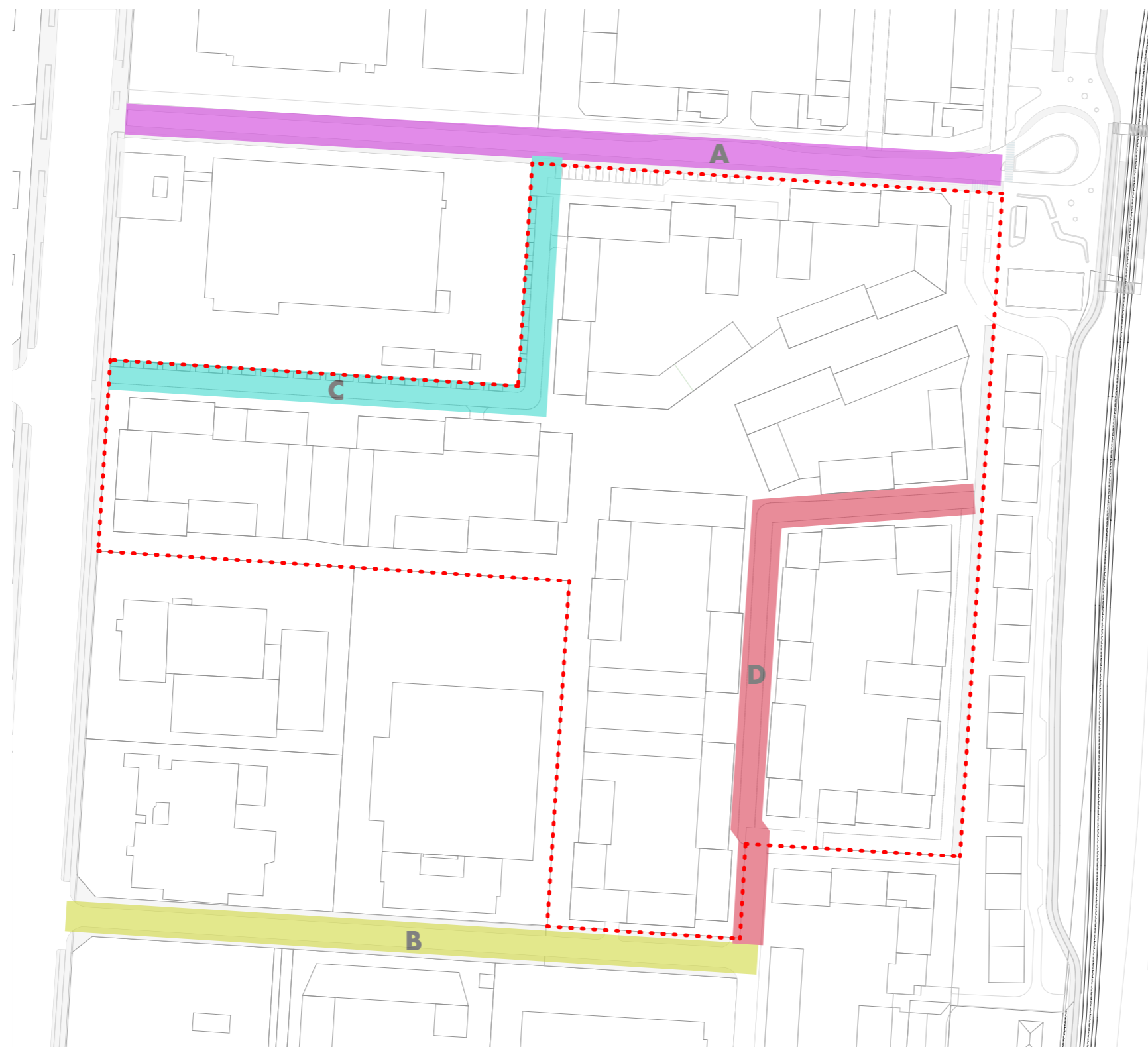
## Metode

Visualiseringerne er baseret på en detaljeret 3D-model af Smedeland 22 og 8B samt af de omkringliggende nabobebyggelser, som vurderes at kunne påvirke eller blive påvirket som følge af lokalplanens realisering. Modellen er skabt i tegneprogrammet Archicad 27. Billederne til visualiseringerne er taget med et DSLR-kamera og fra Google Street foto og derefter importeret i Archicad og fotomatchet med modellen. Således fremstår projektet ved indplacering i billederne med de rette dimensioner.

## Overblikskort over status på kontekst



## Overblikskort over vejnavne



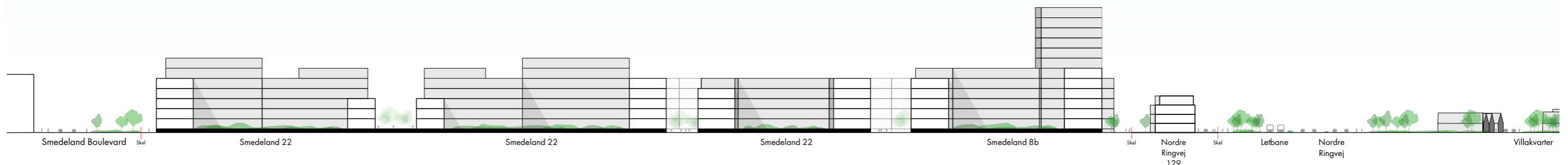
## Indbliksgener

På baggrund af 3D-modeller og tværsnit af den planlagte bebyggelse og de nære omgivelser er de potentielle indbliksgener som følge af en realisering af den i lokalplanen muliggjorte bebyggelse blevet vurderet. Størstedelen af de omkringliggende bygninger anvendes i dag til erhverv, hvilket betyder, at deres facader fremstår relativt lukkede og i mange tilfælde helt uden vinduesåbninger. I henhold til "Principper for Hersted Industripark" forventes disse erhvervsjendomme på sigt at blive omdannet til nye bebyggelser, der forventeligt vil fremstå mere i lighed med de planlagte bebyggelser på Smedeland 22 og 8B. På baggrund af det beskrevne vurderes behandling af indbliksgener i forhold til eksisterende erhvervs- og industriejendomme ikke relevant.

I tæt bymæssigbebyggelse med mange boliger vil det ikke være muligt, at sikre boliger og opholdsareal fuldstændig mod indbliksgener, det vurderes dog at beboere i tætte bymæssige miljøer med etageboligbebyggelse har en højere tålegrænse end fx beboere i landområder og villakvarterer med åben-lav og tæt-lav bebyggelse.

Ved planlægningen af det fremtidige byområde og deres bebyggelser indtænkes dog et generelt hensyn til nabobebyggelserne og de tilknyttede udendørs fri – og opholdsarealer, således indbliksgenerne mindskes mest muligt. Det gøres bl.a. ved:

- at sikre afstand mellem bebyggelserne ved udlægning af vej- og gårdrum
- at placerer afskærmende beplantning i kantzoner mod gade- og gårdrum
- at sikre private opholdsarealer kan etableres som hævede terrasser mod gaderum
- at sikre mulighed for afskærmende tiltag og beplantning omkring private opholdsarealer med direkte tilknytning til boligen mod arealer med offentlig tilgængelighed,
- at disponere opholdsarealer på terræn, i gårdrum og private haver, med en variation af rumligheder som understøttes med beplantning, skærme og evt. overdækninger,
- at altaner og tagterrasser kan etableres med værn i faste partier og balustre (ikke kun glasværn), samt med mulighed for individuel afskærmning mellem altaner,
- at overveje udformning af altaner ift. omgivelserne – indeliggende altaner, halvt indeliggende altaner og ophængte altaner mv.,
- at overveje størrelse og placering af vinduesåbninger i facaden.

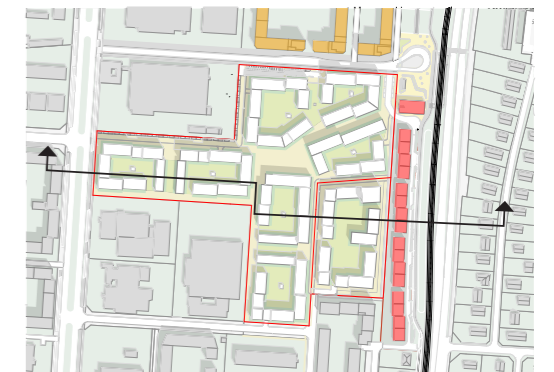


Tværsnit gennem bebyggelse 1:1200.

I lokalplanen vil tiltagene blive indarbejdet i relevant omfang, så de medvirker til at begrænse eventuelle fremtidige indbliksgener både for bebyggelserne inden for lokalplanområdet og i forhold til de eksisterende omkringliggende bebyggelser. Blandt andet er boligerne i stueetagen hævet over terræn, hvilket reducerer gener ved indblik fra forbigående. Dette gælder også ved den planlagte lokalforbindelse mellem vej A og Smedeland, som etableres som et smallere gadeforløb, dette for at sikre et intimt og trygt byrum. Endvidere er altanerne her orienteret mod syd, så direkte visuel forbindelse mellem altaner i videst muligt omfang undgås.

Ved planområdets afgrænsning mod øst (mod Glostrup Kommune), placeres den planlagte bebyggelse for Smedeland 22 og 8b parallelt med den fremtidige bebyggelse ved Nordre Ringvej 129 (afstand imellem de to bebyggelser ca. 13-21 m). Bebyggelsen ved Nordre Ringvej 129 kan opføres i op til 3,5 etager med primære opholdsarealer orienteret mod vest og den fremtidige bebyggelse ved Smedeland 22 og 8B.

For Smedeland 22 er der lagt vægt på at sikre optimal dagslysadgang til Nordre Ringvej 129. Bygningens facadestrækning mod Nordre Ringvej er vinklet mod vest over ca. 33 meter for at øge lysindfaldet mod naboen. Desuden er der indarbejdet en åbning på ca. 12 meter, der tillader sollys at trænge ind fra vest og oplyse haverne på Nordre Ringvej 129.



Placering af snit på situationsplan.

Bebyggelsen på Smedeland 22 består ind mod Nordre Ringvej 129, af fire etager med en kort sektion på fem etager. For at mindske indbliksgener endvidere, er østfacaden udført uden altaner. Konklusionen er, at der kan forventes noget visuel kontakt, da det er et tæt byområde. Herudover er visuel kontakt mellem gaderum og boliger med til at øge trygheden i området: 'øjne på gaden' jf. det kriminalpræventive råd.

Bebyggelsen Smedeland 8B planlægges op mod Nordre Ringvej 129, som en varieret bebyggelse både i højde, placering og orientering. Bebyggelsen disponeres med flere gennembrud af adgangsveje og stiforløb, hvilket medfører at antallet af boliger med direkte beliggenhed overfor hinanden reduceres væsentligt.

Afstanden mellem de planlagte bebyggelser (8B og Nordre Ringvej 129) forventes at blive omkring 15 meter, hvilket er svarende til den samme afstand der planlægges for mellem boligbebyggelserne indenfor planområdet. Lokalplanen for boligbebyggelsen ved Nordre Ringvej 129 muliggør etablering af hegning og beplantning, som kan have en afskærmende virkning ift. indbliksgener mellem boligbebyggelserne.

Mod vest grænser Smedeland 22 op til Smedeland, som er planlagt til at få et nyt, opgraderet vejprofil med et parkrum vendt ind mod Smedeland 22. Dette parkrum, kombineret med Smedeland Boulevards bredde, skaber en naturlig afstand til den vestvendte bebyggelse - Sydvangen. Desuden vil beplantningen i det nye parkrum fungere som en naturlig afskærmning mellem de to bebyggelser.

Med planforslaget gives der mulighed for opførelse af ny bebyggelse i op til 12 etager i det nordøstlige hjørne af matr. nr. Hersted 8co, Herstedøster By. Fremtidig boligbebyggelse på dette sted kan altså fremstå væsentligt højere end den øvrige bebyggelse i området.

Afstanden mellem tårnbebyggelsen og den nærmeste eksisterende parcelhusbebyggelse ved Blåmejsevangen, direkte overfor boligårnet, er opmålt til ca. 100 m, for de øvrige bebyggelser ved Blåmejsevangen vil afstanden være endnu længere.

Baseret på afstanden vurderes det, at oplevelsen af indblik, som følge af den muliggjorte tårnbebyggelse ved Smedeland 8b, vil være mindre væsentlig. Derudover findes der ved størstedelen af de eksisterende bebyggelser ved Blåmejsevej høje og tæt beplantede hegn mod Nordre Ringvej, som skærmer for det umiddelbare indkig. Det vurderes derfor, at påvirkningen fra projektet i forhold til boligerne ved Blåmejsevej, vil være mindre væsentlig både i forhold til boligerne og deres tilknyttede opholdsarealer.

I forhold til den planlagte bebyggelse på Nordre Ringvej 129 vurderes det, at der er en større risiko for indbliksgener fra tårnbebyggelsen. Når der bygges højt op ad lavere bebyggelse, kan der opstå indbliksgener, særligt i forbindelse med de udendørs opholdsarealer.

For at nedbringe indbliksgenerne ift. bebyggelserne, og særligt Nordre Ringvej 129, udformes tårnbebyggelsen med de primære vinduesåbninger og altaner mod nord og syd. Altanerne udføres som halvt indeliggende eller indeliggende altaner fremfor ophængte altaner, hvilket vil medføre at de største vinduespartier og udgange til altanen placeres dybt i facaden. Østfacaden udføres kun med mindre vindueshuller og uden altaner. Boligtårnets tagterrasser orienteres endvidere mod vest for at mindske mulige indbliksgener herfra. Derfor vurderes indbliksgenerne fra tårnbebyggelsen ikke at være af væsentligt større omfang, end som beskrevet for bebyggelsen i 6 -7 etager.

Ingen af de beskrevne mulige indbliksgener vurderes at være ud over det forventelige i forbindelse med tæt bymæssig bebyggelse.

Påvirkning i form af indbliksgener i forbindelse med den samlede muliggjorte bebyggelse vurderes at være mindre negativ og dermed ikke at være væsentlig.

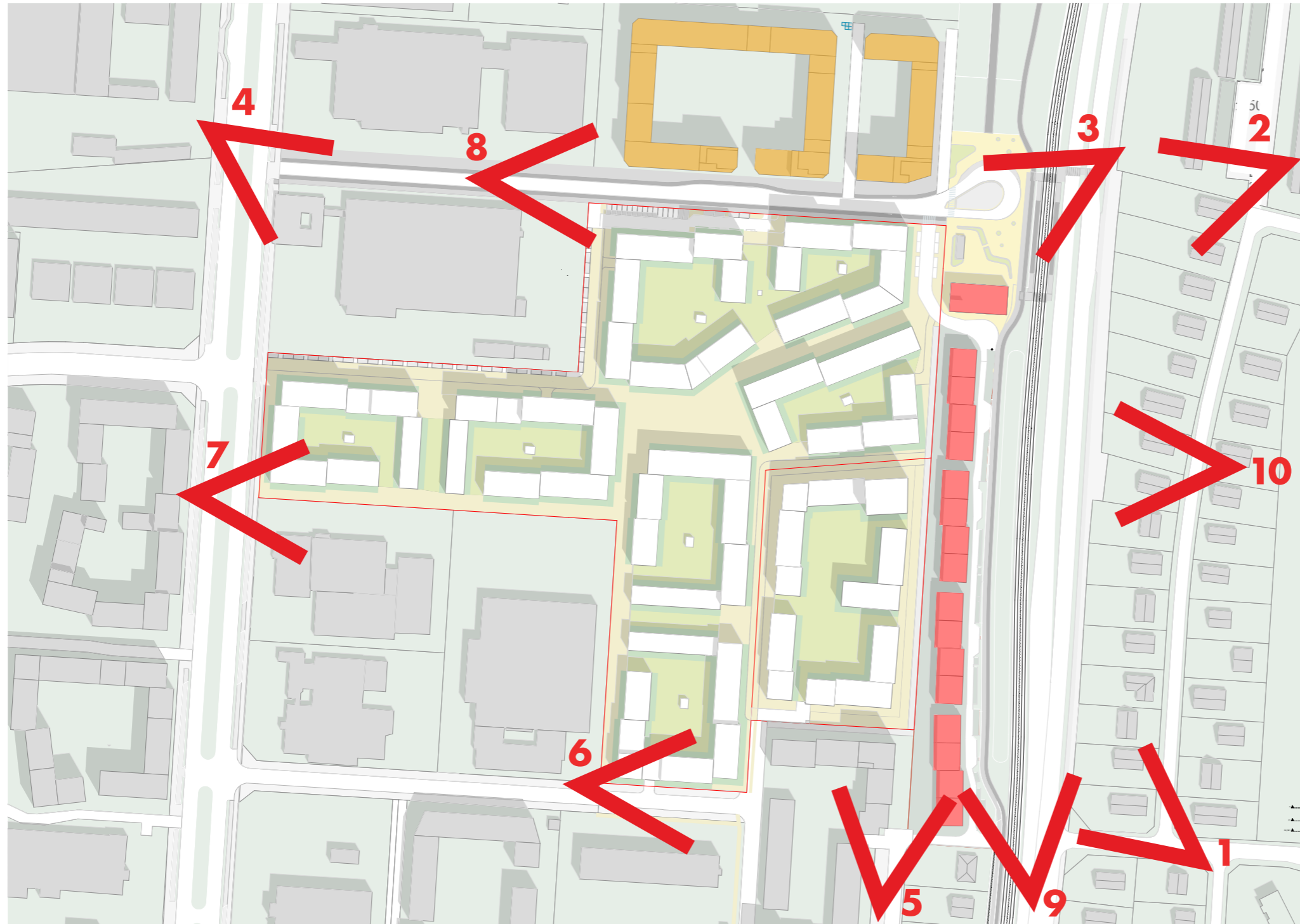
## Visualiseringer

Oversigtskortet på side 8 viser de udvalgte standpunkter, hvorfra billederne til visualiseringerne er taget. Der er valgt i alt 10 standpunkter for at give et omfattende billede af, hvordan Smedeland 22 og 8B vil opleves fra forskellige udsigtpunkter. Standpunkterne omfatter således de nærmeste boliger, herunder den planlagte bebyggelse umiddelbart nord for lokalplanområdet, det eksisterende villakvarter øst for Nordre Ringvej ved Blåmejsevej, den planlagte bebyggelse vest for Nordre Ringvej (Nordre Ringvej 129) og villakvarteret mod syd på Marlervangen.

I 'Principper for Hersted Industripark' åbnes der op for en markant ny bebyggelse i området. Ved Smedeland 8B er der illustreret bebyggelse i op til 12 etager, mens der ved Smedeland 22 muliggøres bebyggelse, som punktvis kan være op til 7 etager. Særligt tårnbebyggelsen på Smedeland 8B vil være synlig fra lang afstand på grund af det flade terræn og de lavere, omkringliggende bygninger.

På de kommende sider er oplevelsen af den fremtidige bebyggelse fra de forskellige standpunkter beskrevet.

## Overblikskort over views brugt til volumen visualiseringer



Volumenerne i de viste illustrationer på kommende sider er vejledende og kan ændre sig i overensstemmelse med bestemmelserne i den gældende lokalplan. Eventuelle ændringer i volumener vil blive foretaget inden for de tilladte rammer og i henhold til de relevante reguleringer.

## Standpunkt 1 - Set fra sofielundsvej

På visualiseringen fremstår tårnet på Smedeland 8B i relation til det planlagte tårn på Smedeland 28. De to tårne skaber en harmonisk skala og visuel sammenhæng, som også integrerer Malervangen 17-21, der er opført i 8 etager. Det vurderes, at tårnet på Smedeland 8B er placeret tilstrækkeligt langt fra villaerne, og at afstande skabt af Letbanen og Nordre Ringvej danner en naturlig overgang mellem de forskellige bygningskalaer på Smedeland, Nordre Ringvej 129, m.fl..



## Standpunkt 2 - Set fra Rødkjærvej

Tårnet på Smedeland 8B markerer sig diskret bag villaerne og bebyggelsen på den nordlige del af Smedeland 22, som sammen med Smedeland 28 danner Bygadens facade. De to tårne skaber en harmonisk skala og visuel sammenhæng, som også integrerer Malervangen 17-21, der er opført i 8 etager. Det vurderes, at både tårnet på Smedeland 8B og karrebebyggelsen på Smedeland 22 er placeret tilstrækkeligt langt fra villaerne, og at Letbanen og Nordre Ringvej skaber en naturlig overgang mellem de forskellige bygningskalaer på Smedeland, Nordre Ringvej 129, m.fl..



### Standpunkt 3 - Set fra letbanen

Visualiseringen viser en betydelig del af de nye bebyggelser, herunder Smedeland 8B, 22 og Nordre Ringvej 129, som er placeret langs Nordre Ringvej og Letbanestationen. Bebyggelserne er i samme skala og indgår i en sammenhæng med det eksisterende industriområde, som på sigt vil blive erstattet af ny bebyggelse i tilsvarende skala. Selvom de nye bygninger er højere end de eksisterende industribygninger, opretholder de et visuelt slægtskab og sammenhæng. De nuværende industribygninger har også en markant størrelse med lignende længder og bredder som de nye karréer og adskiller sig primært ved et mindre antal etager.



## Standpunkt 4 - Set fra Smedeland

Bebyggelsen på Smedeland 22 fremstår her i sammenhæng med New Era Publications, en industribygning med tilhørende kontorer. Industribygningen, der er placeret tættest på Smedeland 22, er en to-etagers bygning uden vinduer mod den nye bebyggelse. New Era Publications bygningen har en stor bredde og længde og med sine lukkede facader fremstår den også skalamæssigt sammenhængende med de nye volumener. Dertil er der i henhold til principperne for Hersted Industripark lagt op til at denne også på sig vil kunne blive erstattet af ny boligbebyggelse.



## Standpunkt 5 - Set fra Malervangen

Visualiseringen viser primært Malervangen 17-21, der består af etageboliger op til 8 etager. Smedeland 8B og 22 ses delvist i baggrunden og harmonerer godt skalamæssigt med bebyggelsen mellem Malervangen 17-21 og Smedeland 28.



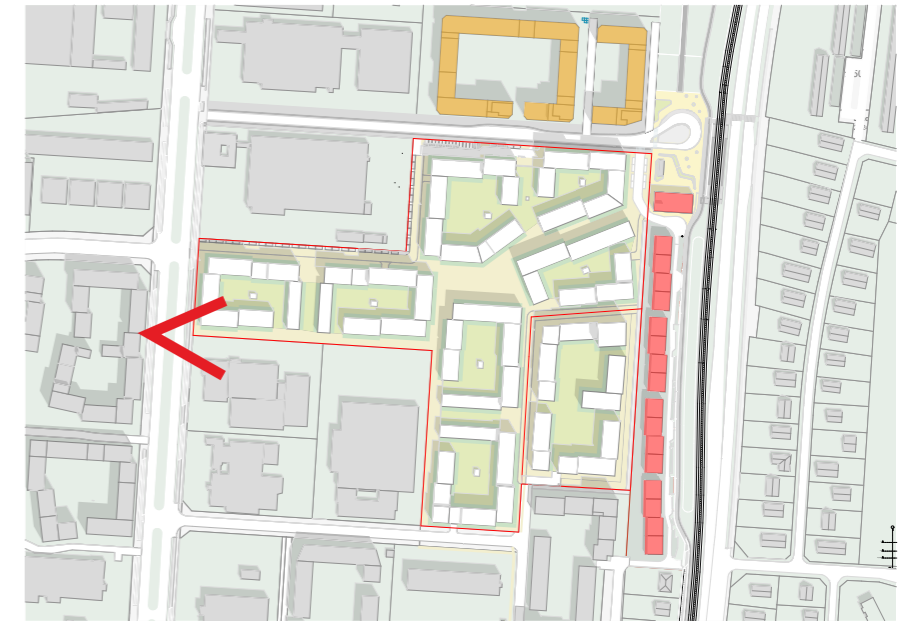
## Standpunkt 6 - Set fra vej B

Smedeland 22 fremstår her med en højde på 5-6 etager og danner sammen med bebyggelsen Malervangen 17-21 en fin sammenhæng. Bebyggelsen på Smedeland 22 aftrapper højdemæssigt mod Smedeland og fremstår med dens bygningslængde i samme skala som nabobebyggelsen Smedeland 8.



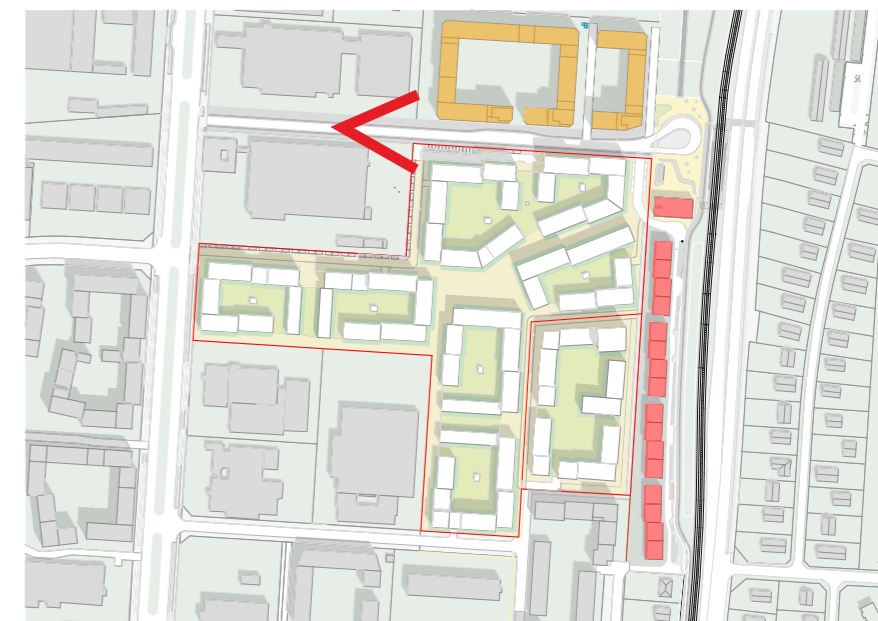
## Standpunkt 7 - Set fra Smedeland 18

Visualiseringen viser bebyggelsen på Smedeland 22 i relation til den omkringliggende erhvervsbebyggelse syd for ejendommen. Skellet mellem den nye bebyggelse og den eksisterende erhvervsbebyggelse opleves forholdsvis markant, dette særligt begrundet i bygningernes forskellige skala. Det skal dog bemærkes, at visualiseringen ikke tager højde for facadedetaljer såsom vinduer, døre og facadematerialer. Disse vil visuelt medvirke til at opbryde bebyggelsens skala i forhold til oplevelsen af gaderummet. Erhvervsbygningen, som i dag hovedsageligt har lukkede facader uden vinduer, fremstår med sin betydelige bredde og længde som skalamæssigt sammenhængende med de nye bygninge



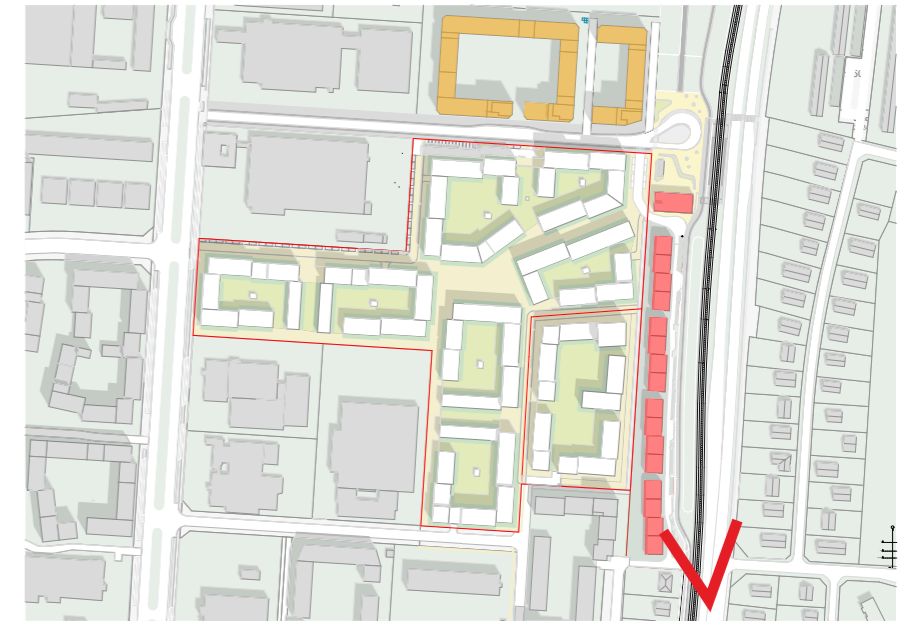
## Standpunkt 8 - Set fra vej A

Bebyggelsen er ud mod vej A holdt i samme højde og skala som bygningerne nord for vejen. Derved opleves gaderummet ensartet og harmonisk. Bebyggelsen fremstår desuden med facadespring, som bidrager til at skabe et dynamisk og spændende gaderum.



## Standpunkt 9 - Set fra Nordre Ringvej

Visualiseringen viser en større del af de nye bebyggelser, herunder Smedeland 8B, Smedeland 22 og Nordre Ringvej 129, der er placeret langs Nordre Ringvej i forbindelse med letbanestationen. Bebyggelsen fremstår i en skala, der er tilpasset de omkringliggende bebyggelser og som overvejende skjules bag den nye bebyggelse på Nordre Ringvej 159. Undtaget herfra er tårnbebyggelsen, som i placering og højde indgår i en fin sammenhæng med tårnbebyggelserne på Malervangen 17-21 og Smedeland 28.



## Standpunkt 10 - Set fra naboområde

Visualiseringen viser hvorledes den nye bebyggelse, oplevet fra villakvarteret mod øst, kun i begrænset omfang vil være synligt bag den nye bebyggelse på Nordre Ringvej 129. Det vurderes, at de nye bebyggelser er tilstrækkeligt distanceret fra villaerne, og at letbanen og Nordre Ringvej skaber en naturlig overgang mellem de to bygningskalaer.



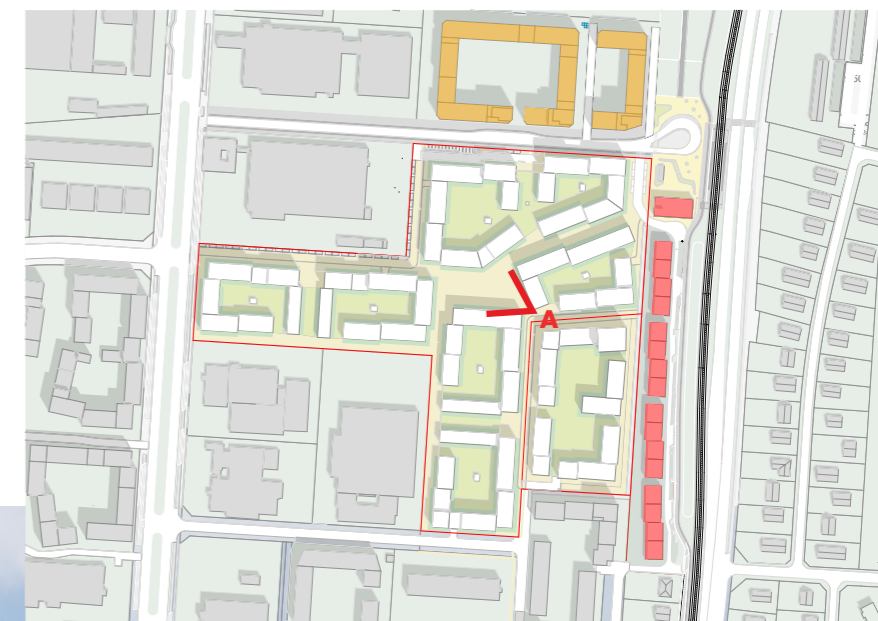
**STEMNINGSVISUALISERINGER AF  
BYRUM I SELVE BEBYGGELSEN PÅ  
SMEDELAND 22 OG 8B**

## Overblikskort over views



Bebyggelsen og byrum i de viste visualiseringer på kommende sider er vejledende og kan ændre sig i overensstemmelse med bestemmelserne i den gældende lokalplan. Eventuelle ændringer i volumener vil blive foretaget inden for de tilladte rammer og i henhold til de relevante reguleringer.

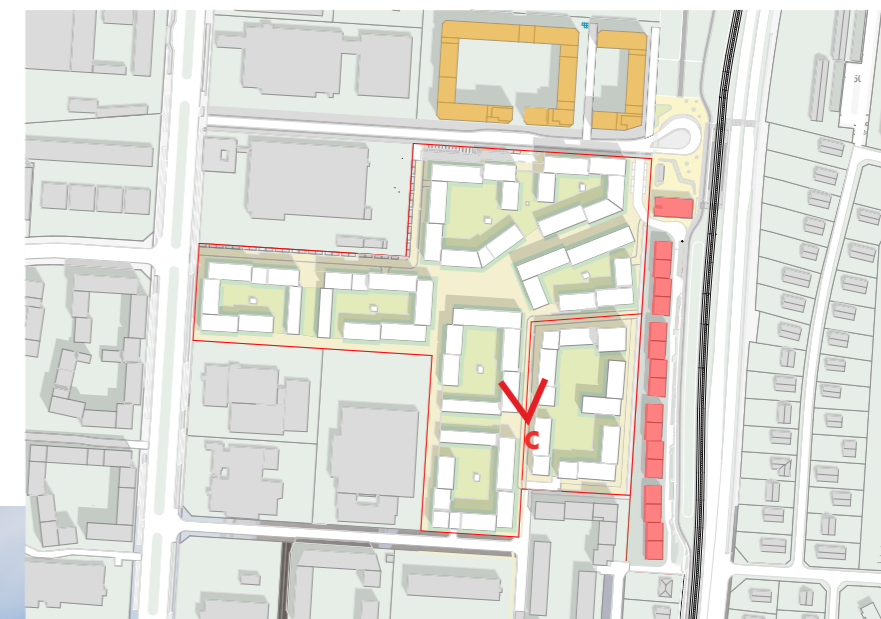
Visualisering A - Stemningsvisualisering af det centrale torv i Smedeland 22



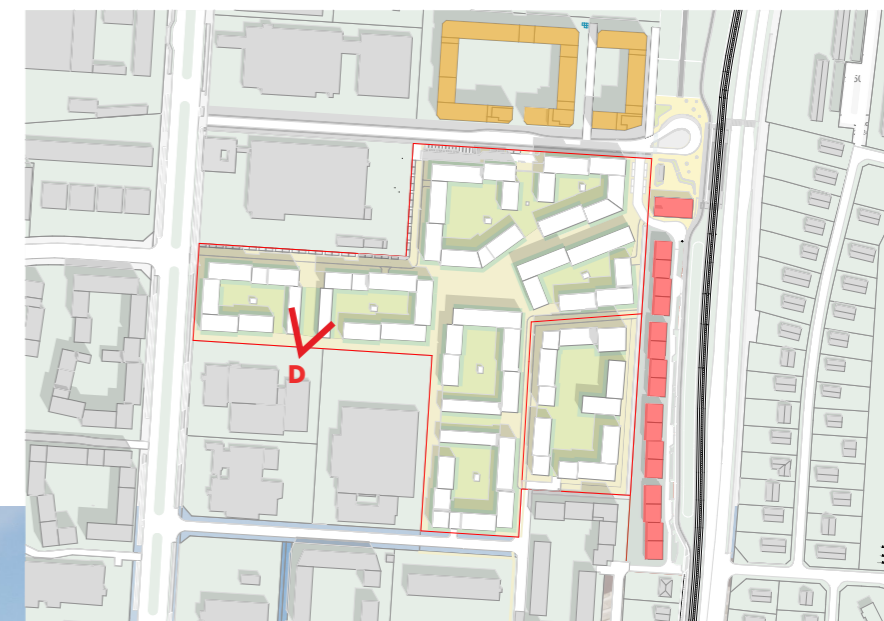
Visualisering B - Stemningsvisualisering af Smedeland 22 set fra Stationsforpladsen



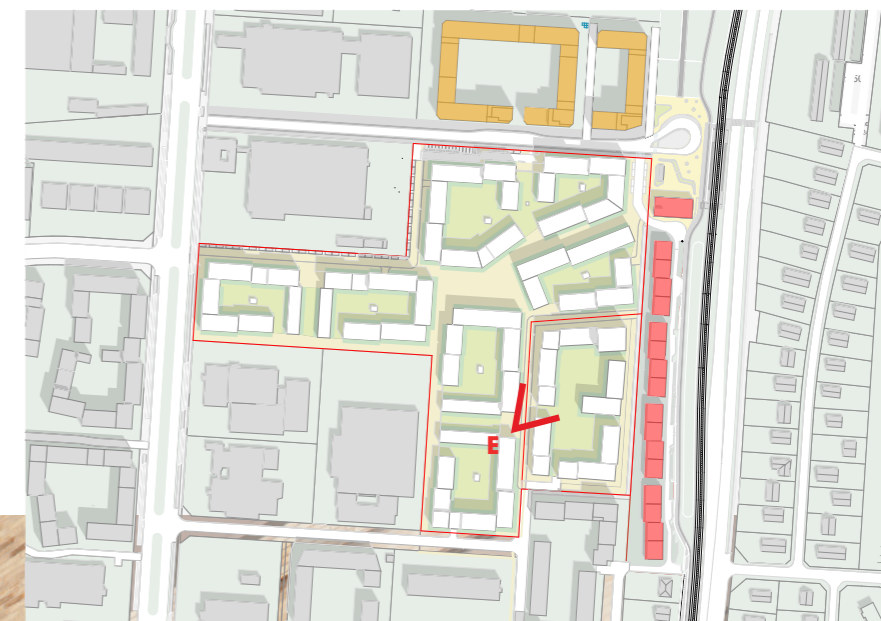
Visualisering C - Stemningsvisualisering af vej D ml. Smedeland 22 & 8B



Visualisering D - Stemningsvisualisering af etageboliger beliggende ud til fælles plintstræde



Visualisering E - Vej D



Visualisering F - Vej D mod tårn



Visualisering G - Gårdrum mod tårn



Visualisering H - Stiforbindelse og service vej mod øst/syd

