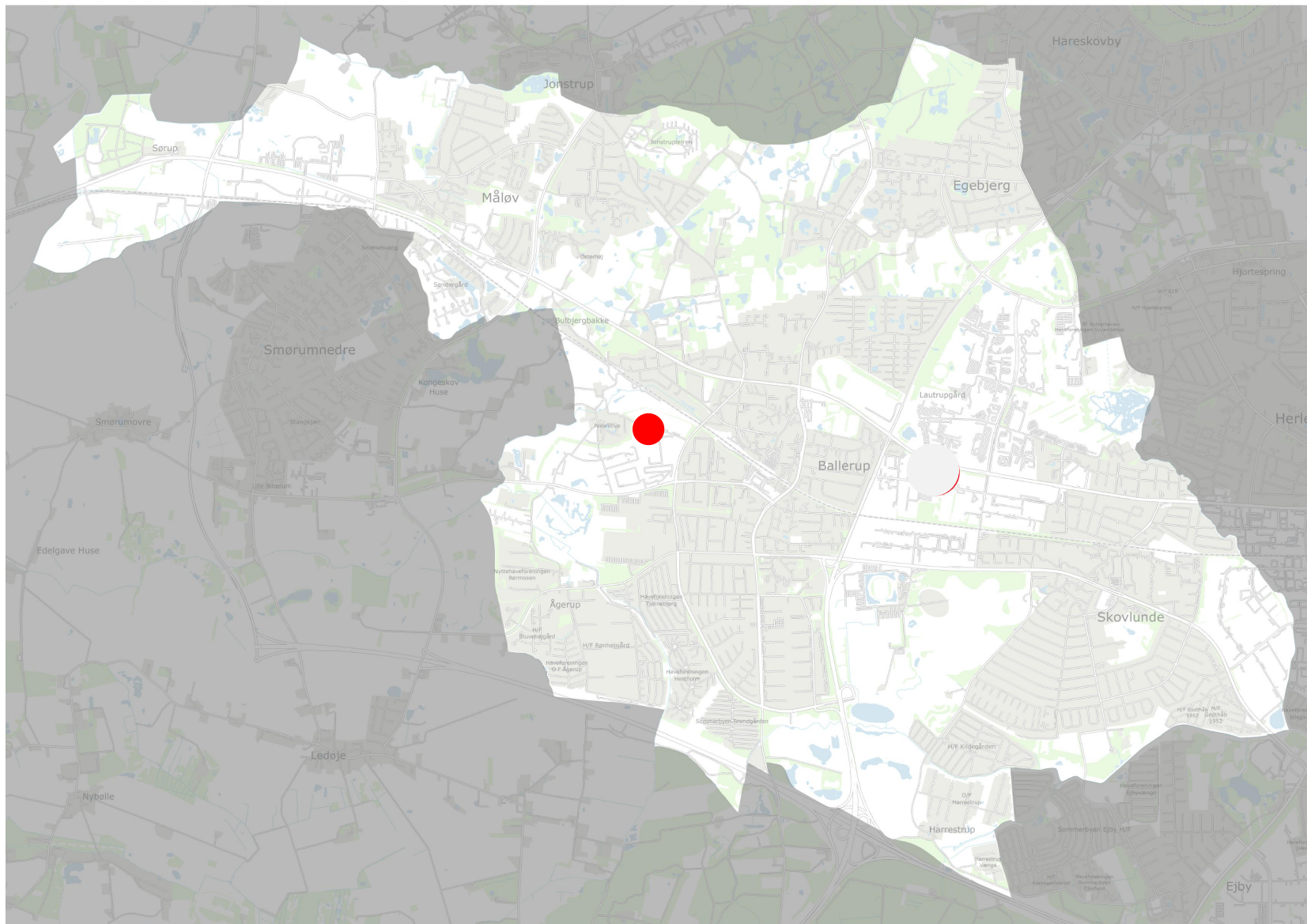


Forslag til lokalplan nr. 200 for boliger på TEC-grunden, Telegrafvej 9, inkl. kommuneplantillæg

01.02.05-P16-1-22







KMB

Kommuneplantillæg nr. 9 vedtages

- Etageboliger, tæt-lav, kontor- og serviceerhverv, publikumsorienterede serviceerhverv
- Maks. 40.000 etagemeter
- 2-4 etager, punktvis 5 etager

**TEC sælger
Telegrafvej 9
til Ikano**

KMU

Lokalplanlægning
igangsættes

**Grundejer-
foreninger
høres**

KMU, ØKU og KMB

Forslag til
kommuneplantillæg
og forslag til lokalplan
fremlægges med
henblik på vedtagelse
og
off. høring.

Marts 2021

Marts 2022




NU







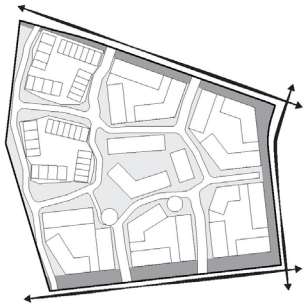
- Eks. bygning nedrives
- Relativt plant terræn



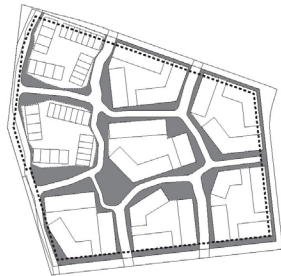
 Lokalplanafgrænsning
 Matrikel
 Eksisterende bygning, kan nedrives

 Terrænkurver 0,5 m
 Kotepunkter

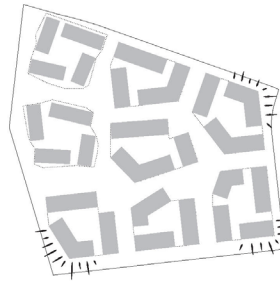
Helhedsplanens dogmer



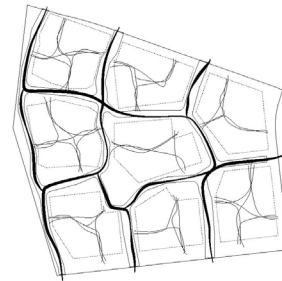
1: Vejrum som landskabsrum



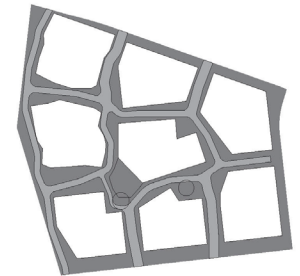
2: Kantzone og byggegrænse



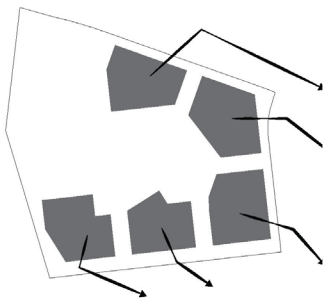
3: Markering af hjørner



4: Passagemulighed



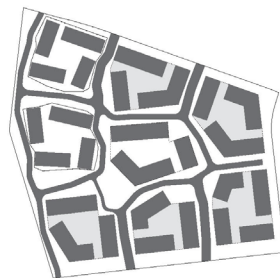
5: Indre landskab med offentlig adgang



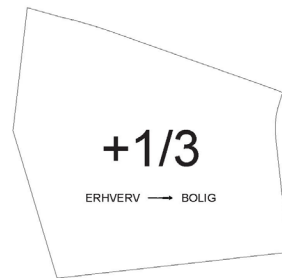
6: Terrænregulering



7: Parkering



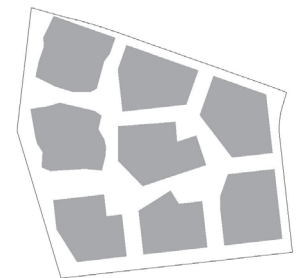
8: LAR og lav befæstningsgrad



+1/3

ERHVERV — BOLIG

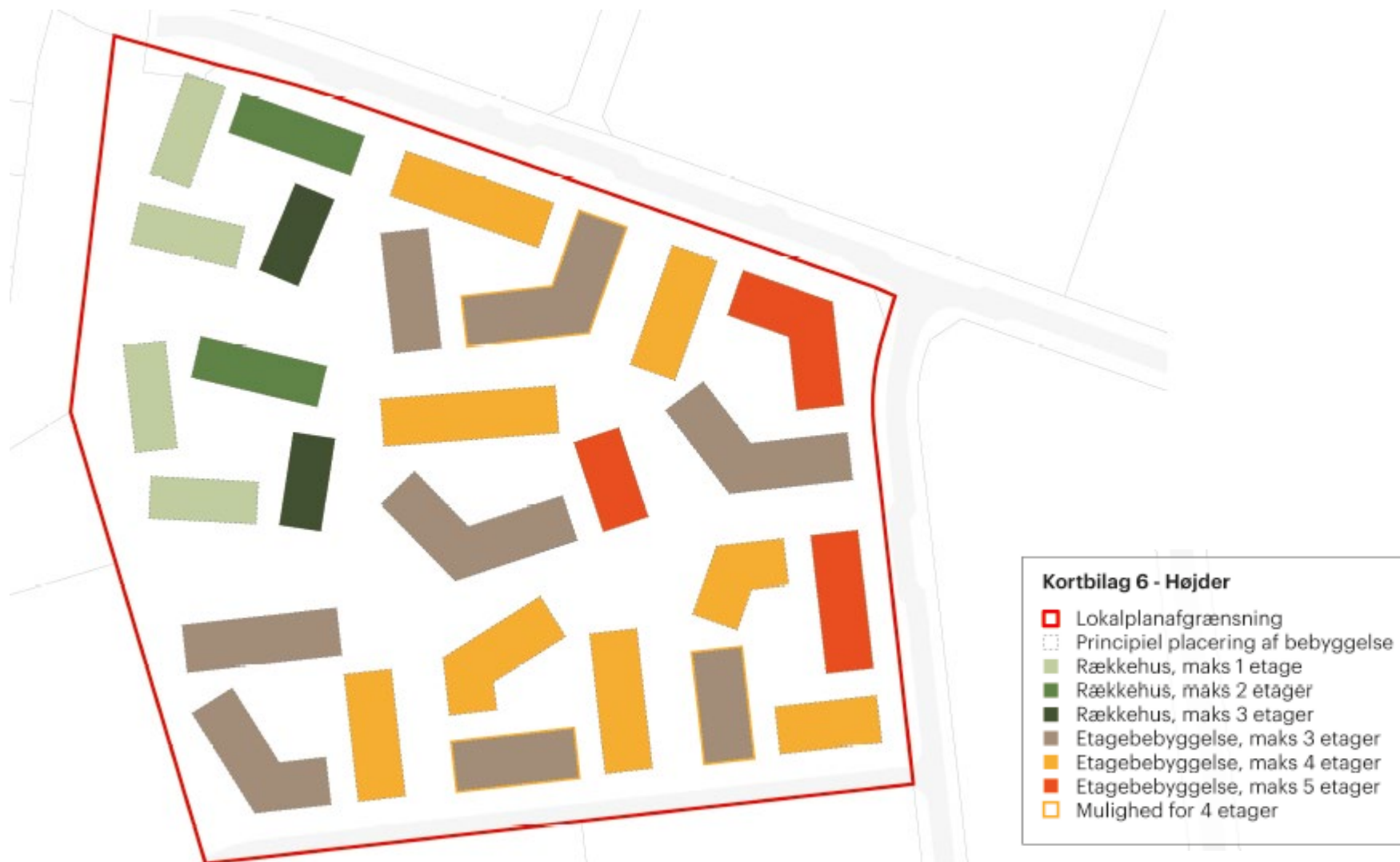
9: Udnyttelse

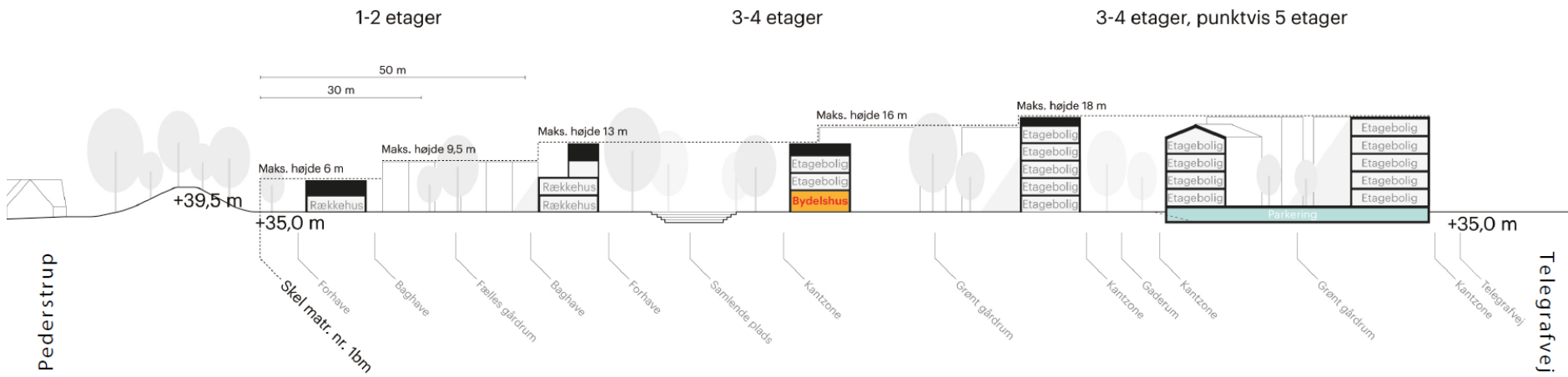


10: Store matrikler

- 2 delområder
- Rækkehuse i delområde I.
Etageboliger i delområde II.
- 8 bygningsklynger med 3-4 byggefelter i hver.
- Fællesfaciliteter og/eller publikumsorienteret erhverv i to byggefelter





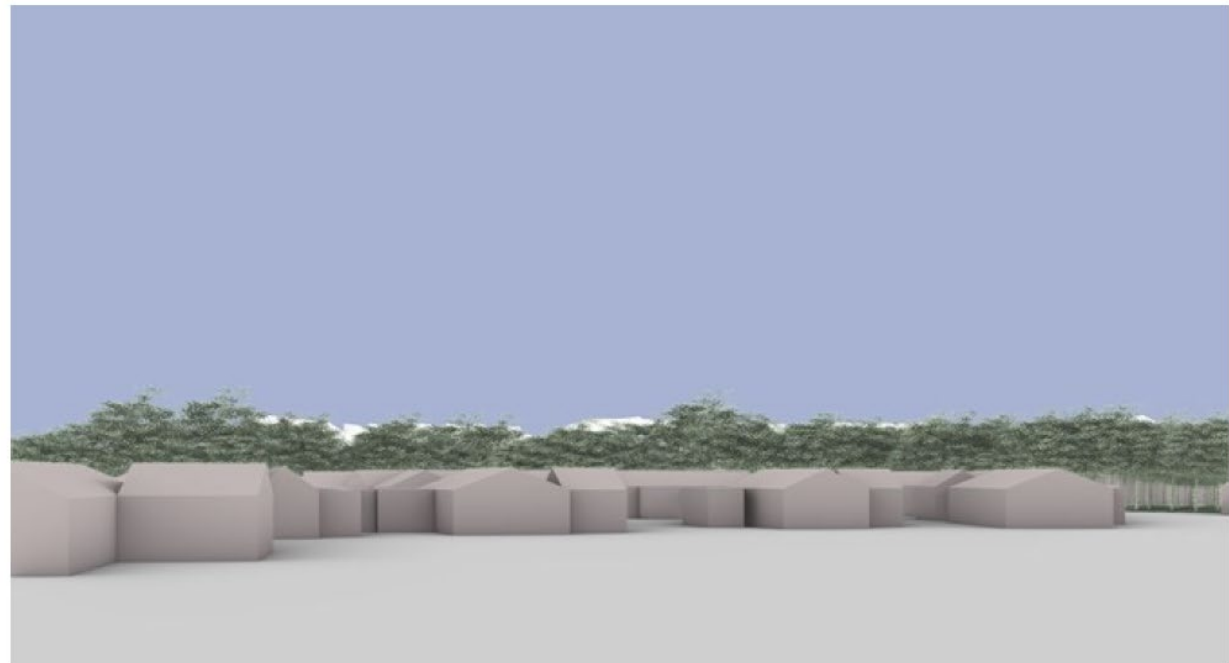


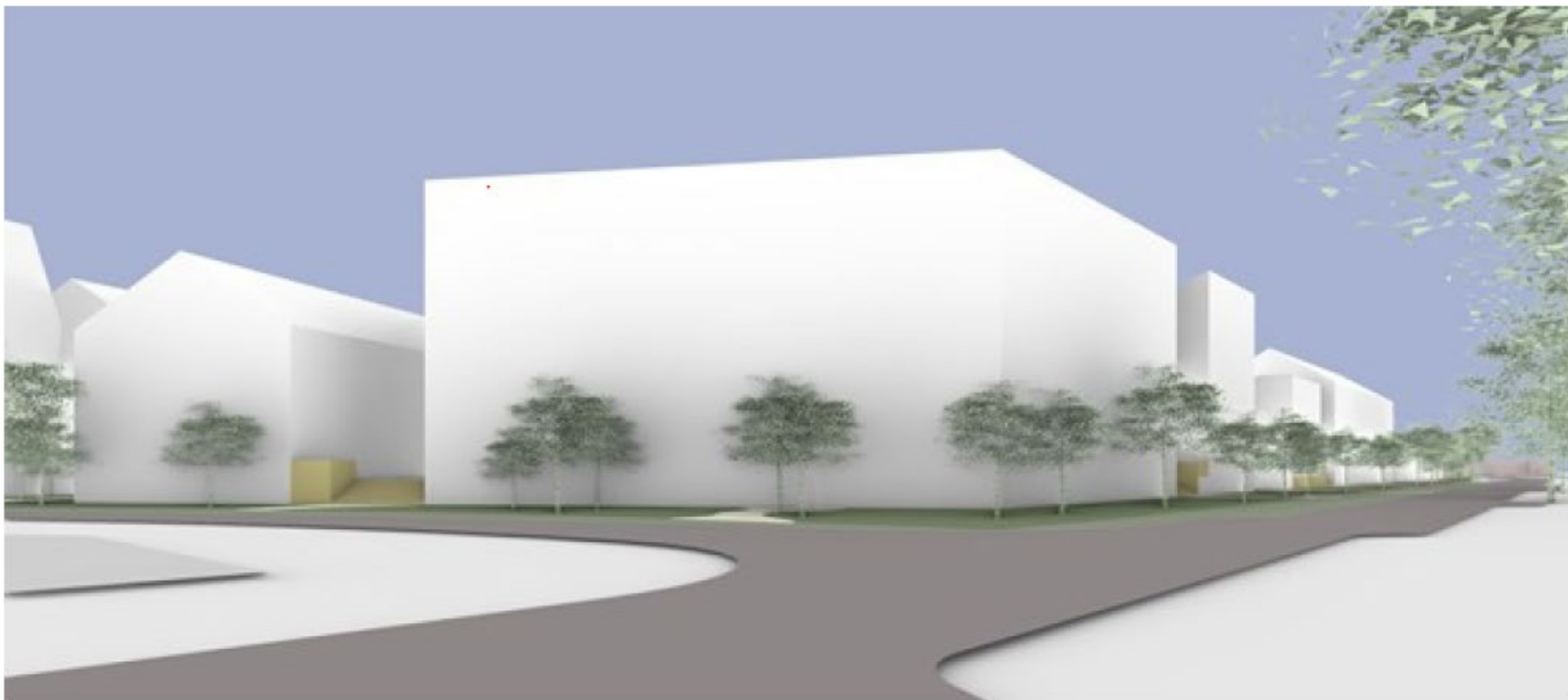
Ny bebyggelse må ikke kunne opleves fra Pederstrup

Bebyggelsen på Telegrafvej 9 set fra Pederstrup i fugleperspektiv

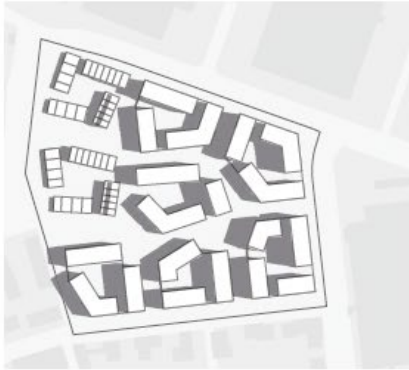


Bebyggelsen på Telegrafvej 9 set fra Pederstrup i øjenhøjde





Skyggediagram



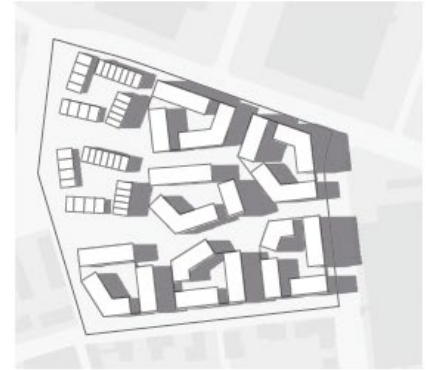
21. juni 09:00



21. juni 12:00



21. juni 15:00



21. juni 18:00



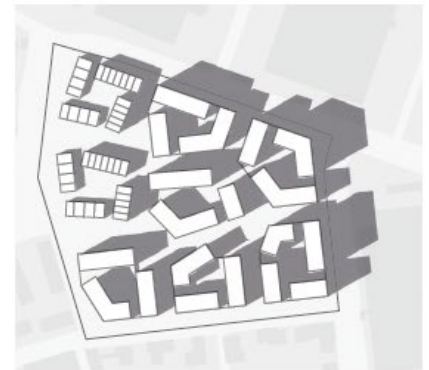
21. marts 09:00



21. marts 12:00



21. marts 15:00



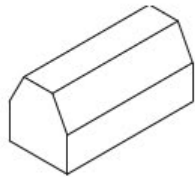
21. marts 17:00

Overordnet strategi: Forskellige højder, forskellige tagtyper og forskellige facadematerialer skal skabe stor variation.

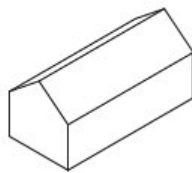
Facader vil primært fremstå af naturlige, vejrbestandige materialer og farverne vil primært være materialernes egne naturlige farve, bejdsset eller brændt.

Tage vil enten samme materiale som facaden, sedum eller alternativt dækket med tagsten i tegl, skifer eller spån i en farvenuance der er afstemt med facaden.

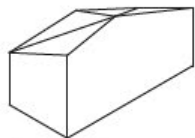
Der kan opsættes solceller på både facade og tag.



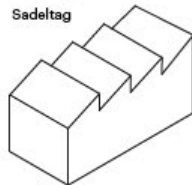
Mansardtag



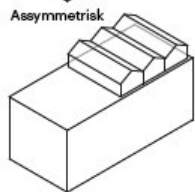
Sadeltag



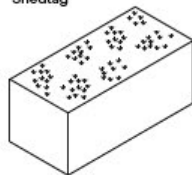
Assymmetrisk



Shedtag



Fladt tag, Fællesskab



Fladt tag, Biodiversitet



Skifer



Natursten



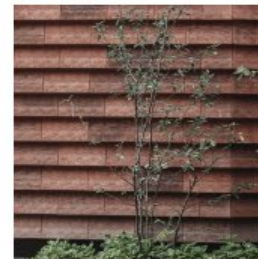
Grønne terrasser



Grønne facader



Træ-beklædning



Skærmtegl



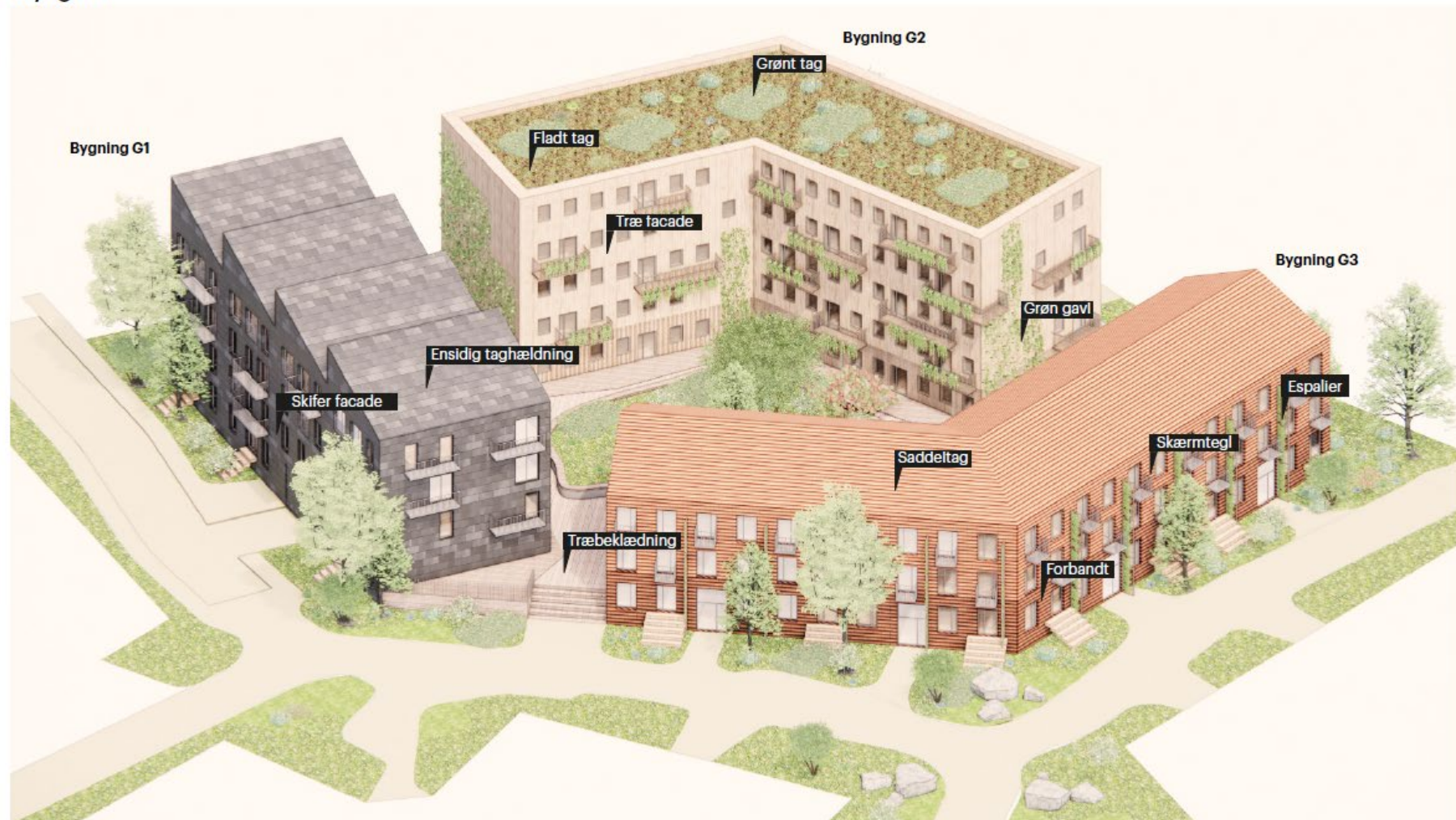
Grønne gavle



Grønt espalier

Eksempel på materialitet, arkitektur, begrønning og tagformer indenfor en klynge

Klynge G



Eksempel på sammensætning af tage og facadematerialer



Ankomst, klynge G



Axo, Materiale princip



Central plads, klynge G



Grøn gavl, klynge G



Etageboliger, klynge G

Referencebilleder af rækkehuse og etageboliger



Eksempel på rækkehuse og kantzone



Eksempel på etageboliger



Eksempel på etageboliger i træ



Eksempel på rækkehuse og gårdmiljø



Eksempel på rækkehuse i tegl



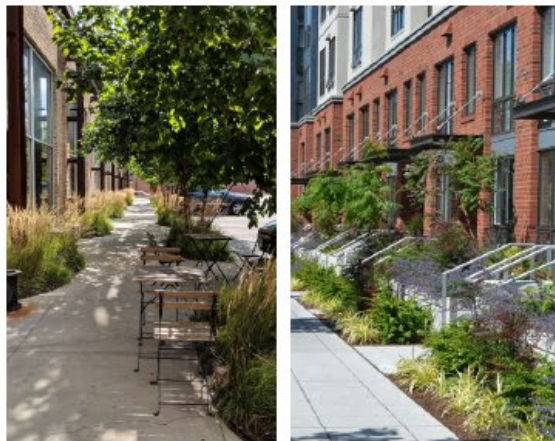
Eksempel på etageboliger i tegl



Referencebilleder af udearealer



Eksempel på vej



Eksempel på fortov og kantzone ved adgangsvej



Eksempel på regnvandsbassin



Eksempel på opholdsområde ved den centrale plads



Eksempel på kantzoner til vej



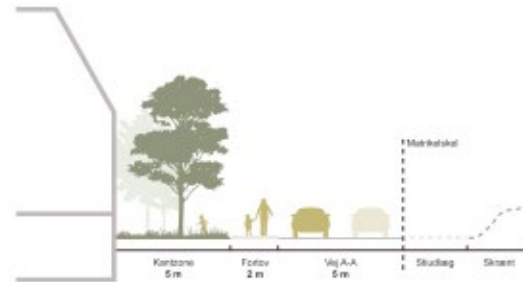
Eksempel på stier

- Vejbetjenes fra Telegrafvej, evt. fra Baltorpbakken
- Boligveje vejbetjenes fra Telegrafvej i nord og en ny sidevej til Telegrafvej i syd. Disse vil have fortove
- Nye stier kobler området skaber nye forbindelser
- Parkering både på terræn, integreret i bebyggelsen (tæt/lav) og i kælder (etage).
- Ved tinglysning af delebilsordning kan antallet af anlagte p-pladser på terræn reduceres.





Principielt snit gennem adgangsvej



Principielt snit gennem kantzone og Baltorpbakkens forlængelse (Vej A-A)



Principielt snit gennem lege- og opholdszone



Principielt snit gennem stiforløb



Opholds- og friarealer

- Kantzoner mod veje og stier
- Naturbånd mod Telegrafvej
- Gårdrum, hvoraf nogle ligger på parkeringsdæk
- Central placeret kvartersplads ved fælleshus
- 2 eks. træer sikres bevaret

Terræn og Klimatilpasning

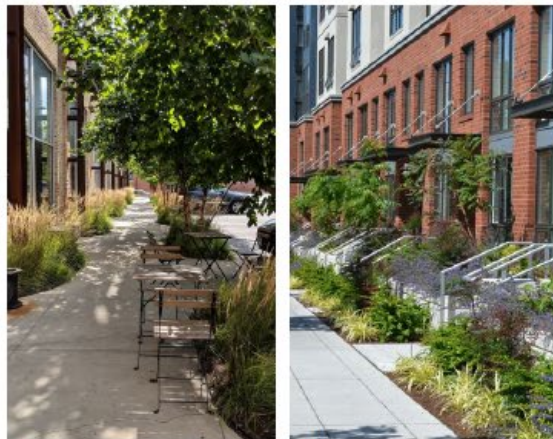
- Fastsættelse af befæstelsesgrad i kantzoner
- Regnvandbede i naturbånd
- Central plads er sænket og skal håndtere ekstrem regnhændelser



Referencebilleder af udearealer



Eksempel på vej



Eksempel på fortov og kantzone ved adgangsvej



Eksempel på regnvandsbassin



Eksempel på opholdsområde ved den centrale plads



Eksempel på kantzoner til vej



Eksempel på stier