

Kløverengkvarteret

Prospekter

Maj 2026

rev. aug 2026

Fremtidens Vollsmose



Prospektkatalog for Etape 1

Kløverengkvarteret

I det første kvarter ved Kløvereng, skabes den nye bydel af 19 byggefelter, der er til salg, og de eksisterende bygninger.

Byggefelterne er designet, så de passer ind imellem de renoverede ejendomme i boligafdelingen Birkeparken. Samtidig er der skabt ny bystruktur med stier og veje, og kvarteret er designet så det er let og trygt at færdes rundt, og så alle har god adgang til naturen. I alt er der ca. 43.000 kvm til nye boliger, byfunktioner, butikker og erhverv til salg.

Byggefelterne der er til salg, er fra ca. 600 kvm til 6.000 kvm. Det giver et godt grundlag for skabe forskellig spændende arkitektur og mange forskellige boligformer, hvor der er mulighed for at prøve nye idéer af. Mindre bygherrer og byggefællesskaber har også en rigtig god mulighed for at bygge i Vollsmose. Alle byggefelter er underlagt de 12 grundlæggende principper fra Kvarterplanen, hvilket sikrer høj kvalitet på tværs af alle byggefelter.

Fremtidens Vollsmose P/S har i dette prospektkatalog skitseret forslag til disponering af den nye bebyggelse på alle byggefelterne i første etape. Prospektkataloget indeholder en beskrivelse af de enkelte byggefelters anvendelsesmuligheder og byggeretter. Prospekterne er lavet med afsæt i kvarterplanen for etape 1, Kløverengkvarteret maj 2026. Med afsæt i prospektet skal bygherre udarbejde et skitseprojekt, som skal godkendes af selskabets bestyrelse. Selve processen for købsaftaler og udviklingen af skitseprojekter for byggefelterne er beskrevet nærmere i kvalitetsvejledningen.

Fremtidens Vollsmose P/S planlægger den fælles infrastruktur. Arbejdsdelingen er typisk, at bygherre udvikler og bygger på egen grund, og at Fremtidens Vollsmose P/S etablerer fælles infrastruktur og byrum (medmindre andet er aftalt i købsaftalen).

Særlige nedslag for byggefelterne i Etape 1

- Tre bebyggelsestypologier danner grundlag for al ny bebyggelse.
- Der er gode muligheder for at etablere bo- og byggefællesskaber, og fællesfunktioner prioriteres generelt højt.
- Flere af byggefelterne har erhvervs- og/eller butikskvadratmeter i stueetagen. Anvendelsesmulighederne fremgår af det konkrete prospekt.
- Bypladsen ved letbanestationen er kvarterets nye centrale plads, hvor der på byggefelterne omkring skal etableres dagligvarehandel, samt supplerende byfunktioner (herunder 'mikroerhverv' og 'Bokaler').
- Byg videre på det, der er: Byggefelt P38A sælges med henblik på transformation af den eksisterende bygning og etablering af nye byggeretter. Det er et ønske, at den eksisterende bygning anvendes til at generere byliv og anvendelser med offentlig adgang. Byggefelt P34B har på samme måde et stærkt potentiale i sammenhæng med FAB's fælleshus til at skabe et nyt mødested, for borgere og gæster i hele kvarteret.

Fremtidens Vollsmose P/S ser frem til en tæt dialog med udviklere om realiseringen af byggefelterne i kvarterplanen og de mange spændende muligheder, der ligger i udviklingen af kvarteret ved Kløvereng.

Med venlig hilsen

Bestyrelsesformand Peter Winther og administrerende direktør Tove Skrumsager Frederiksen



Peter Winther, bestyrelsesformand
i Arealudviklingsselskabet
Fremtidens Vollsmose P/S



Tove Skrumsager Frederiksen, adm. direktør
i Arealudviklingsselskabet
Fremtidens Vollsmose P/S

Byudvikling i Fremtidens Vollsmose

Fremtidens Vollsmose P/S har udarbejdet to planer der sikrer sammenhæng mellem vision, kvalitet og realisering.

Bydelsplan for Vollsmose, marts 2025, beskriver hovedstruktur og værdier for omdannelsen af Vollsmose og de 12 grundprincipper for byggeri og byrum i hele Vollsmose.

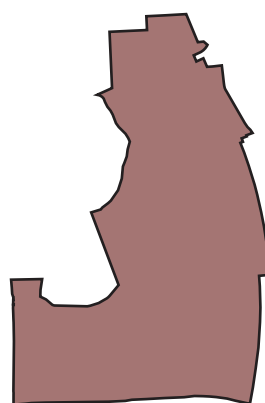
Kvarterplan for etape 1, Kløverengkvarteret, maj 2026, zoomer ind på kvarterets egen identitet og fastlægger den disponering af gader, byrum og byggefeltet. Kvarterplanen har desuden en række gule sider, som beskriver kvalitet og design for kvarterets byggeri.

De 19 prospekter i Kløverengkvarteret, som er præsenteret her, viser de enkelte byggefelters byggemulighed, potentiale og placering. Prospekterne danner grundlag for investors skitseprojekter. Obs på, at de angivne arealer i form af byggeretter og grundareal er foreløbige skøn, og vil blive kvalificeret løbende i processen, frem mod salg.

Kvalitetsvejledning, der forventes færdig juni 2026, beskriver processen for købsaftaler og skitseprojekter.

Plangrundlag

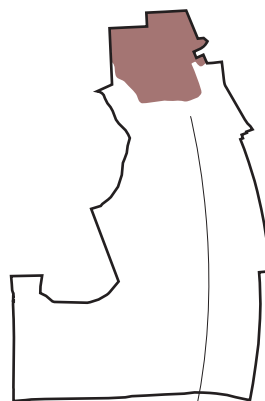
Odense kommune udarbejder en lokalplan og kommuneplantillæg for kvarteret ved Kløvereng med afsæt i Kvarterplanen. Lokalplanarbejdet forventes afsluttet i løbet af 2027.



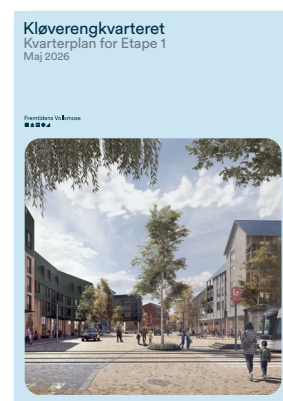
Bydelsniveau



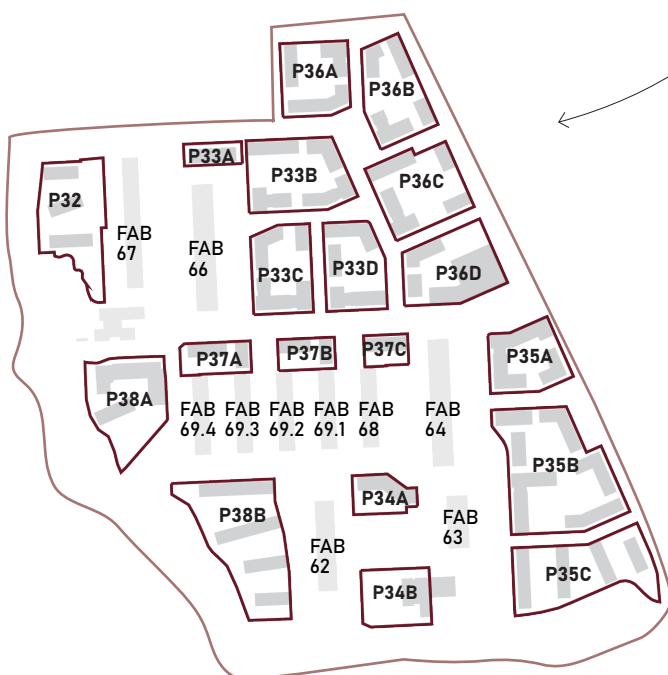
En bydel i balance
Bydelsplanen Vollsmose 2025



Kvarterniveau



Kløverengkvarteret 2026
Kvarterplan Etape 1 Vollsmose

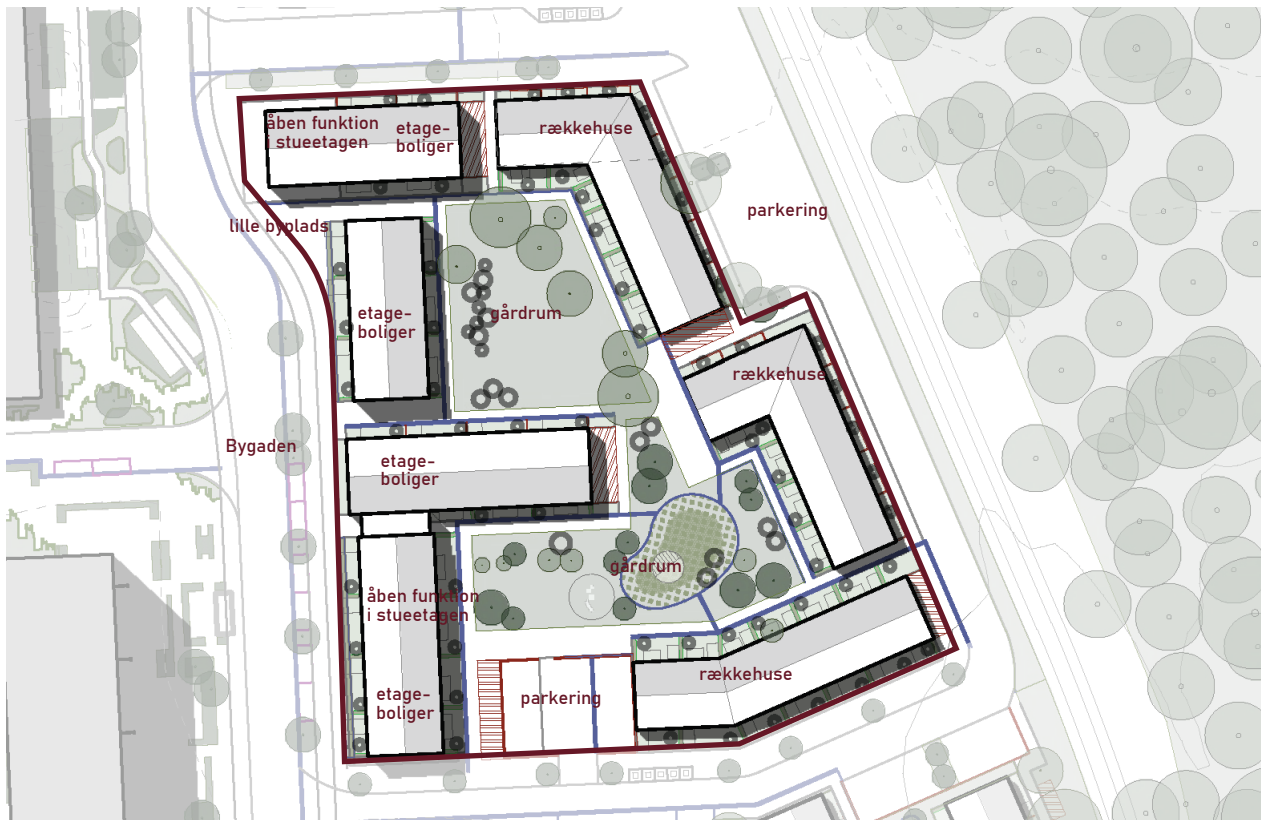


Byggefeltet



Prospekter for Kløverengkvarteret

Prospekt for P35.B Reserveret



Eksempel på en principiel løsning for byggefeltet



Byggemuligheder på P35.B

Byggeretter 6.050 m² i alt

Etager 2-4 etager.

Grundstørrelse 5.720 m²

Bebyggelsesprocent 110 %

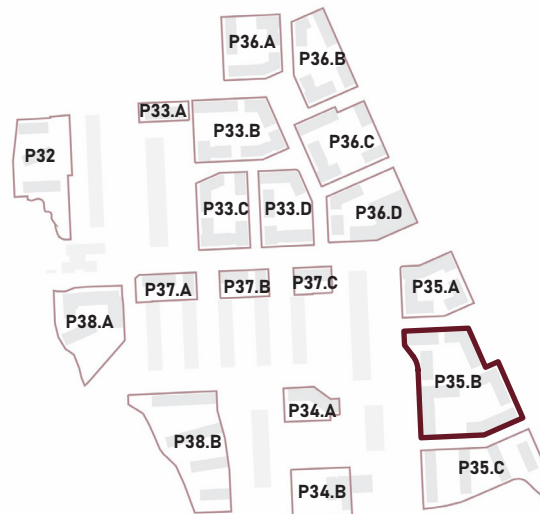
Anvendelse

Bolig, med mindre andel af erhverv eller fællesfunktioner. Boliger i form af etageboliger og rækkehuse/Byhuse, suppleret med fællesfunktioner. Der skal etableres et kardinalhjørne ud mod Bygaden, som en visuel markør langs Bygaden. Det kan enten være i form af udadvendte funktioner, fælleslokaler eller i form af mindre erhvervsenhed (mikroerhverv).

Samlet erhvervsramme på maks. 80 m². til publikumsorienteret serviceerhverv - værksted eller mindre produktion der kan indpasses i et boligområde.

Placering og potentiale

Byggefeltet P35.B er placeret centralt i Kløvereng-kvarteret, om ligger mellem Bygaden og på den anden side, et stort skovområde ned mod det store



landskab omkring Odense Å. Byggefeltet indgår som en del af et samlet område med karréstruktur, og skal opføres i henhold til Kvarterplanens principper for Karrébebyggelse.

Normer for parkering, friarealer etc.

Parkeringsnorm for biler (Zone 1).

Tæt-lav (fælles p- løsning): 3/4 pr bolig

Etageboliger: 1/2 pr bolig

Boliger under 50 m²: 1/4 pr bolig

Boliger uden eget køkken: 1/8 pr. bolig

Erhverv og andet: 1 pr. 100 m²

Detailhandel 1 pr. 100 m²

Bofællesskab: 1 pr 4 alm.

Parkeringsnorm for cykler:

Tæt-lav: 4 pr. 100 m² boligareal,
plus 2 ladcykelpladser pr. 500 m² boligareal.

Etageboliger: 4 pr. 100 m² boligareal,

Plus 2 ladcykelpladser pr. 500 m² boligareal.

Erhverv og andet: 0,5 pr. arbejdsplads.

Detailhandel: 3 stativer pr. 100 m²

Fællesfunktioner

Ved opførelse af bofællesskaber eller tinyhouses skal der etableres fællesfunktioner.

Biofaktor

Krav til biofaktor efter 5 år - 0,6.

Fælles friareal

15m² pr bolig.

Fælles opholdsareal

15% af grundstørrelsen.

Regnvandshåndtering

Regnvand skal håndteres i terræn i naturbaserede løsninger i form af regnbede, minivådområder, permeable belægninger, åbne render etc.

Inden tilslutning til det offentlige anlæg skal regnvandet forsinkes/nedsives svarende til en afløbskoefficient på op til 0,4.

NB! De generelle rammer er fra Odense Kommunes gældende kommuneplan. Der tages forbehold for ændringer, ligesom der henvises til kommuneplanen for yderlig præcisering.

