



# En bydel i balance

Bydelsplan Vollsmose 2025

# Indhold

## En bydel i balance Bydelsplan Vollsmose 2025

Udarbejdet af Arealudviklingselskabet Fremtidens Vollsmose P/S med rådgivning fra Arkitema, COWI, Tegnestuen Vandkunsten og Cushman & Wakefield | RED.

Marts 2025

[www.fremtidensvollsmose.dk](http://www.fremtidensvollsmose.dk)



<b>Forord</b>	<b>5</b>	<b>Grundprincipper</b>	<b>65</b>
<b>Vision</b>	<b>6</b>	12 Grundprincipper	66
<b>Indledning</b>	<b>8</b>	<b>Retningslinjer</b>	<b>95</b>
Sammenfatning	8	Forsyning	96
Baggrund	10	Kollektiv transport	98
Placering i Odense	12	Parkering	100
Om Vollsmose i dag	14	Drift og vedligehold	102
Omdannelsesområdet	16	Bydelsforening	103
		Bæredygtighedsværktøjer - status	104
		DGNB certificering	106
<b>Værdier</b>	<b>19</b>	<b>Proces, samarbejde og organisering</b>	<b>111</b>
Fællesskaber	20	Projektudvikling med bykvalitet	112
Bæredygtighed	22	Borgerdialog	113
Natur og biodiversitet	24	Selskabets rolle	114
		Salg og købsaftaler	116
<b>Bystrategiske greb</b>	<b>27</b>	Bygninger og boliger	118
Bystrategiske greb	28	Bebyggelsesprocenter	120
		Byggeretter pr. etape	121
<b>Fysisk plan og hovedstrukturer</b>	<b>33</b>		
Fysisk plan	34		
Grøn struktur med nye forbindelser	40		
Blå struktur - bydelen kan tåle vand	42		
Kvartersdannelse	44		
Infrastruktur			
Nye veje og ny letbane	46		
Vejtyper	48		
Stier	54		
Byfunktioner	58		
Et sted ad gangen	60		



### Fremtidens Vollsmose P/S

Fremtidens Vollsmose P/S er et arealudviklings-selskab ejet af Odense Kommune, AP Ejendomme og de almene boligselskaber Civica og FAB.

Arealudviklingsselskabet Fremtidens Vollsmose P/S's hovedopgave er at muliggøre den lovbestemte udviklingsplan "Udviklingsplan Fremtidens Vollsmose" som blev vedtaget i 2019. Et af de væsentligste midler for udførelse af hovedopgaven er denne bydelsplan.

Herudover er Arealudviklingsselskabet Fremtidens Vollsmose P/S ansvarlig for udvikling og byggemodning, deltagelse i udarbejdelse af projektforslag og salg af byggeretter i forbindelse med omdannelsen af Vollsmose.

# Forord

## Vollsmose er under forandring

Vollsmose er i gang med en historisk transformation. Som Danmarks største omdannelsesområde er det ikke kun en bydel i forandring – omdannelsen er et symbol på, hvad målrettet investering og samarbejde kan skabe.

"En bydel i balance, Bydelsplan Vollsmose 2025" er arealudviklingsselskabet Fremtidens Vollsmose P/S' koncept for, hvordan ca. 10 milliarder kroner over de kommende år skal investeres i at forvandle Vollsmose til en attraktiv bydel i Odense. Bydelsplanen er ikke kun en ramme for investeringer. Den er en klar retning for, hvad Vollsmose kan blive – en aktiv del af Odense med kultur og byliv, hvor natur, bæredygtighed og fællesskaber forenes.

I september 2018 indgik de politiske partier i Odense Byråd en politisk aftale om udviklingen af Vollsmose. Bydelsplanen omsætter aftalen i konkrete handlinger.

I planen fastlægges bydelens nye hovedstrukturer. Med etapevis udvikling af nye kvarterer i Vollsmose sigter vi mod at skabe en blandet by for mennesker, med moderne og blandede boligformer, stærke fællesskaber og en infrastruktur, der kobler natur og byliv sammen i menneskelig skala.

Vores ambitioner for området er høje. Om 15 år skal det være så eftertragtet at få en bolig i Vollsmose, at det bliver svært at få en bolig der. For at nå det mål, skal vi lykkes med de planer, vi har for området, og det kræver, at vi alle samarbejder. Vi tilbyder investorer en platform for at bygge innovativt, med arkitektonisk kvalitet, bykvalitet, nye boligformer og med bæredygtighed i fokus.

Vi inviterer derfor til samarbejde om en af Danmarks største byomdannelsesopgaver, og vi tror på, at denne plan kan løfte ikke bare en bydel men hele Odense.

God læselyst.

Peter Winther, bestyrelsesformand  
i Arealudviklingsselskabet  
Fremtidens Vollsmose P/S

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

Visualisering af den nye bygade med kig mod syd.  
Visualisering: Arkitema



## Vision

Vollsmose skal udvikles fra et udsat boligområde til en aktiv del af Odense, hvor natur, bæredygtighed, byliv og fællesskaber er i centrum.

Med en ny bygade, letbane og adgang til områdets unikke natur, skabes rammerne for et trygt og indbydende byliv med varierede boligformer, butikker og erhverv i arkitektur af høj kvalitet.

**Vollsmose**  
– en aktiv del af Odense  
med byliv, fællesskaber og  
natur

# Sammenfatning

## En samlet plan

Bydelsplanen for Vollsmose er en visionær plan for bydelens transformation fra et udsat boligområde til en attraktiv og bæredygtig del af Odense. Planen samler tidligere udviklingsplaner og realiseringsstrategier og fokuserer på at skabe en blandet by, hvor fællesskaber, natur og bæredygtighed er centrale værdier.

I bydelsplanen fastlægges hovedstrukturernes for hele Vollsmose. Hovedstrukturernes danner grundlag for udvikling af de enkelte kvarterer, som udvikles et ad gangen, sammen med borgere, investorer, boligselskaber, kommunen og andre aktører og interessenter i takt med, at der frigives arealer til byudvikling.

Bydelsplanen skal gennem målrettet indsats og samarbejde løfte Vollsmose til en eftertragtet og integreret del af Odense.

## Disposition

Bydelsplanen er struktureret ud fra Realdanias vejledning for udviklingsplaner.

Bydelsplanen kan læses som en samlet plan eller bruges som opslagsværk.

Bydelsplanen er hoveddokumentet for Vollsmoses omdannelse, og planen danner afsæt for udvikling af nye kvarterer, opførelse af nyt byggeri, etablering af nye byrum, alle fremtidige aftaler, støttedokumenter, vejledninger osv.

## Hovedpointer

### - Vision og værdier

Vollsmose skal forenes med Odense gennem natur, bæredygtighed og stærke fællesskaber. Visionen er at Vollsmose bliver en aktiv del af Odense med byliv, fællesskaber og natur.

### - Infrastruktur og mobilitet

Letbanens etape 2 og en ny bygade vil skabe stærke forbindelser internt i bydelen og til resten af byen, med fokus på højklasset kollektiv transport og god tilgængelighed.

### - Bæredygtighed i byudviklingen

Ved at integrere naturbaserede løsninger som regnvandshåndtering og biodiversitetsforbedringer, skal Vollsmose udvikles som en by i naturen.

### - Nye kvarterer

Bydelsplanen opdeler Vollsmose i 4-6 nye kvarterer med egne identiteter, hvor nye og eksisterende beboere og gæster kan mødes i offentligt tilgængelige gader og byrum.

### - Boliger, erhverv og byfunktioner

Planen lægger vægt på blandede boligtypologier og ejerformer, som skal styrke fællesskaber og tiltrække nye beboere. Kultur, erhverv og andre byfunktioner skal understøtte et aktivt byliv i Vollsmose.

### - Gradvis omdannelse

Området udvikles trinvist "et kvarter ad gangen", for at sikre høj kvalitet, borgerinddragelse og fleksibilitet i takt med boligmarkedets behov.

### - 12 grundprincipper

Med afsæt i bydelsplanens vision, hovedstrukturer og øvrige centrale elementer er der udviklet en værktøjskasse, der skal danne grundlaget for samarbejdet om områdets og kvarterernes fremtidige udformning.

# Læsevejledning

## Vision s. 7

Arealudviklingsselskabet Fremtidens Vollsmose P/S's vision for omdannelsen af Vollsmose.

Vollsmose  
- en aktiv del af Odense  
med byliv, fællesskaber  
og natur

## Indledning s. 8

**Sammenfatning** beskriver bydelsplanens hovedpointer.

**Baggrund** beskriver afsæt og forudsætninger for bydelsplanen.

**Placering i Odense** beskriver Vollsmoses placering i stor kontekst.

**Om Vollsmose i dag** beskriver områdets eksisterende forhold.

**Omdannelsesområdet** er en beskrivelse af området omfattet af bydelsplanen.

Fællesskaber  
Bæredygtighed  
Natur og biodiversitet

## Værdier s. 19

**Tre værdier** ligger til grund for hele bydelsplanens indhold, prioritering af de bystrategiske greb, den fysiske plans hovedstrukturer og grundprincipperne. Værdierne er særligt relevante for byudvikling i netop Vollsmose.

Naturen ind i byen  
Naturens eget regnvandssystem  
Bygaden som bærende infrastruktur  
Kvarterer med egne identiteter  
Blandet by  
Byliv og fællesskaber

## Bystrategiske greb s. 27

**Seks bystrategiske greb**, der beskriver strategien for omdannelsen og de grundlæggende greb, der ligger til grund for planens hovedstrukturer.

## Fysisk plan og hovedstrukturer s. 33

**Hovedstrukturernes** tager direkte afsæt i de seks bystrategiske greb, og omdanner grebene til en fysisk struktur, der skaber sammenhæng i bydelen.

**Den fysiske plan** viser hovedstrukturernes fysiske sammenhæng og en plan for, hvordan de nye kvarterer skal dannes i fremtiden.

Grøn struktur  
Blå struktur  
Kvartersdannelse  
Infrastruktur  
Byfunktioner  
Et sted ad gangen

## 12 Grundprincipper s. 65

Der er udviklet **12 grundprincipper** for omdannelsen af Vollsmose. Grundprincipperne er designparametre - eller dogmer - der skal danne grundlaget for samarbejdet om områdets og kvarterernes fremtidige udformning.

## Retningslinjer s. 95

Kapitlet "**Retningslinjer**" indeholder information om, hvilke retningslinjer og krav, der vil være gældende for al fremtidigt byggeri, anlægsarbejde mv. f.eks. information om forsyning, parkering, drift, bæredygtigheds certificering osv.

1. Støt bygaden
2. Skab arkitektonisk kvalitet
3. Åben stueetagen
4. Understøt letbanestop
5. Definer tydelige hierarkier
6. Skab definerede byrum
7. Integrer parkering i byen
8. Indret gode bolig-gader
9. Gør bydelen grøn med adgang til naturen
10. Synliggør vandet og brug det
11. Træk naturen ind i bydelen med fligede kanter
12. Sæmmsæt fysiske rammer for fællesskaber

## Proces, samarbejde og organisering s. 111

Sidste kapitel omhandler den **proces** og det **samarbejde**, der skal gennemføres i forbindelse med realiseringen af bydelsplanen for Vollsmose. **Organiseringen** for det videre forløb, vilkår for køb af arealer og byggeretter pr. etape beskrives også.

# Baggrund

## Afsæt

Bydelsplanen "En bydel i balance, Bydelsplan Vollsmose 2025" står på skuldrene af et grundigt forarbejde for omdannelsen af Vollsmose. Bydelsplanen samler og bygger videre på de tidligere visioner og planers hovedelementer og udgør således fremadrettet hoveddokumentet for bydelens udvikling og realisering af den lovbestemte udviklingsplans målsætning om at omdanne Vollsmose til en blandet by med 40 % almene familieboliger og 60 % private boliger.

## Regeringsaftale og lovgivning

Vollsmose blev udpeget som omdannelsesområde i forbindelse med regeringens aftale om opgør med parallelsamfund i maj 2018. I november 2018 blev lovforslaget "Lov om ændring af lov om almene boliger m.v., lov om leje af almene boliger og lov om leje" (herefter parallelsamfundsloven) vedtaget. I loven er det bl.a. besluttet, at der skulle udarbejdes en lovbestemt udviklingsplan for omdannelse af Vollsmose.

## Den sidste Vollsmoseplan

På baggrund af en række seminarer indgik de politiske partier i Odense Byråd i september 2018 en politisk aftale om udvikling af Vollsmose. Aftalen hedder "Den sidste Vollsmoseplan", som beskriver Odense Kommunes overordnede indsatser for omdannelsen af Vollsmose.

## Udviklingsplan Fremtidens Vollsmose

Den lovbestemte udviklingsplan for Vollsmose "Udviklingsplan Fremtidens Vollsmose" (herefter den lovbestemte udviklingsplan) blev godkendt af repræsentantskaberne i FAB og Civica og Odense Byråd i 2019, og er herefter godkendt af staten i henhold til gældende lov. Den lovbestemte udviklingsplan fastlægger grundstenene for den lovbestemte omdannelse af Vollsmose; renovering af ca. 2.000 eksisterende almene boliger, nedrivninger af 1.000 almene familieboliger samt salg af arealer til private til nybyggeri af private ejer- og lejeboliger og erhvervsarealer til kommunale og private arbejdspladser. I den lovbestemte udviklingsplan

arbejdes med minimum 1.600 nye private boliger og minimum 30.000 m<sup>2</sup> nyt erhvervsbyggeri.

Den lovbestemte udviklingsplan hviler på ni grundlæggende principper, der er sammenfattet i bogen "Arkitektur der forandrer" af Niels Bjørn, 2008.

## De ni principper:

1. Gennemgående trafik: Før trafikken igennem i stedet for udenom kvarteret.
2. Gaderum: Etabler gader med fortove og orienter bygningerne mod gaderne i stedet for mod landskabet.
3. Multifunktionalitet: Bland flere funktioner i den enkelte bygning.
4. Multitypologi: Byg mere og byg mange typer.
5. Skala: Indfør en menneskelig skala i både det enkelte byggeri og i bydelens løsninger.
6. Kvalitet: Byg i mange materialer, men brug kvalitetsmaterialer, der patinerer smukt.
7. Uderum: Afskaf ingenmandsland.
8. Nye destinationer: Etabler destinationer som folk fra området og folk udefra kan bruge.
9. Signalværdi: Skab identitet gennem stærk arkitektur.

## Realiseringsplan for Vollsmose

Odense Kommunes realiseringsplan "Fremtidens Vollsmose – Odense Kommunes Realiseringsplan" (herefter realiseringsplanen) fra 2020 beskriver indsatserne for omdannelsen af Vollsmose og viser, hvordan de lovbestemte opgaver løses og de politiske visioner indfries.

## Vision fra Realiseringsplanen

*"Vollsmose skal være attraktiv og velfungerende for borgere og investorer. En bydel, hvor den enkelte har de samme muligheder som i resten af Odense. Gennemgribende forandringer af Vollsmose bidrager til at skabe flere blandede by- og boligområder i Odense".*

Visionen omfatter flere indsatsområder ud over byomdannelse, som er forankret hos mange aktører, både de almene boligselskaber og indsatser i området, f.eks. kultur og fritid, skoler og daginstitutioner, sociale indsatser m.v.

## Dialogbaseret udbud med investorer

Efter beslutningen om at etablere et arealudviklingsselskab, som skulle have til opgave at muliggøre den lovbestemte udviklingsplan, blev der i

2021 lavet et udbud, som også inkluderede en arkitektkonkurrence. Formålet med udbuddet var at finde en parat investor som fjerde part i arealudviklingsselskabet. Konkurrenceforslaget skulle blandt andet forholde sig til den lovbestemte udviklingsplans ni grundlæggende principper samt otte temaer, som blev udviklet til arkitektkonkurrencen. De otte temaer er kvalitative parametre, der er centrale for at lykkes med omdannelsen af Vollsmose.

De otte temaer, som var en del af udbudsgrundlaget for arkitektkonkurrencen var:

- 1: Identitet og kvartersdannelse
- 2: Omdannelse for helheden
- 3: Tryghed
- 4: Udvikling over tid
- 5: Sammenhæng udadtil
- 6: Det grønne Vollsmose
- 7: Byliv
- 8: Bebyggelsestyper, boligtyper og ejerformer

AP Pension vandt udbuddet med konkurrenceforslaget "Vollsmose Å" udarbejdet af Arkitema.

## Arealudviklingsselskabet Fremtidens Vollsmose P/S

Parterne godkendte AP Ejendommens bud og offentliggjorde aftalen om det fælles Arealudviklingsselskab Fremtidens Vollsmose P/S (herefter kaldet Fremtidens Vollsmose P/S), i juni 2022 med den

private investor AP Ejendomme, Odense Kommune og boligselskaberne Civica og FAB som ejere.

Fremtidens Vollsmose P/S's opgave er at muliggøre den lovbestemte udviklingsplan mht. nybyggeri, herunder at færdiggøre en bydelsplan for Vollsmose med afsæt i konkurrenceforslaget "Vollsmose Å" og en række "arbejd videre punkter". Punkterne omfatter bl.a. udarbejdelse af en infrastrukturplan og en vandhåndteringsplan for omdannelsesområdet. Herudover er Fremtidens Vollsmose P/S ansvarlig for udvikling og byggemodning, deltagelse i udarbejdelse af projektforslag samt salg af byggeretter i forbindelse med omdannelsen af Vollsmose.

Det er de almene boligselskaber Civica og FAB, der forestår nedrivning og renovering af eksisterende almene boliger.

## Bydelsplan for Vollsmose

Bydelsplanen "En bydel i balance, Bydelsplan Vollsmose 2025" (herefter bydelsplanen) er et afgørende skridt på vejen til realiseringen af den lovbestemte udviklingsplan. Bydelsplanen er udarbejdet af Fremtidens Vollsmose P/S og bygger således direkte videre på indholdet i den lovbestemte udviklingsplan, realiseringsplanen, "Vollsmose Å" og "Arbejd videre punkterne".

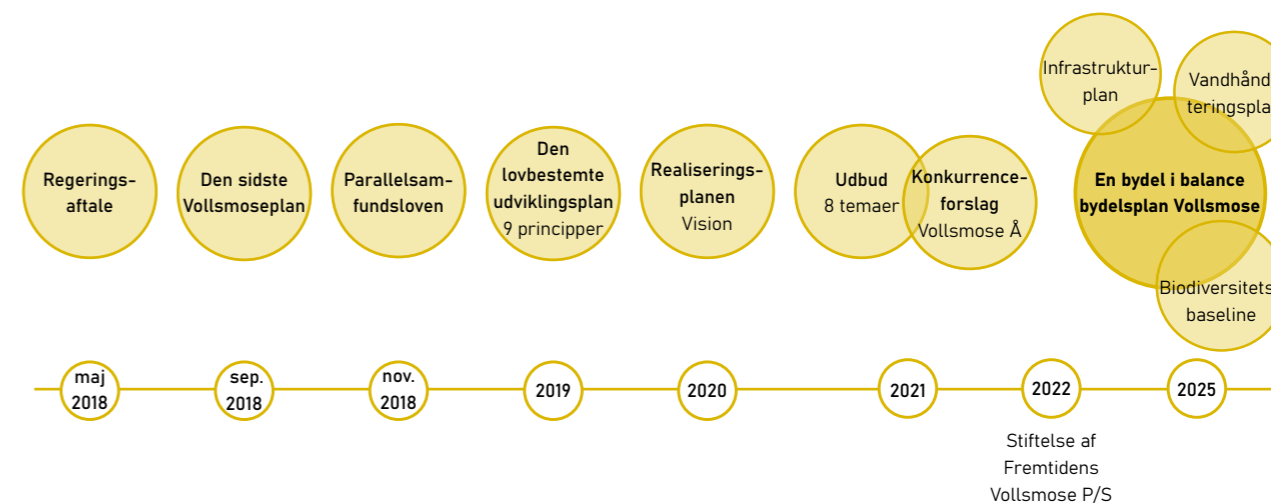


Illustration af tidslinje over forudgående planer og lovgivning, der danner baggrund for bydelsplanen.

# Placering i Odense

## Tæt på både centrum og naturen

Vollsmose ligger ca. tre km nordøst for Odense C, nær den grønne ring der omkranser Odense. Vest for området ligger boligområdet Skibhuskvarteret, Risingskvarteret som indeholder Solbakken mv. samt et område med boksbutikker og uddannelsesinstitutioner. Mod nord ligger der et kolonihaveområde og en strandeng, hvor Odense Å munder ud i fjorden.

Øst og syd for området ligger Odense Å med natur og rekreative områder, Bådvejskvarteret, Åsum, Odense Å og englandskaber.

## Stier og veje til Vollsmose

Odense Å er et af Danmarks mest unikke og største sammenhængende grønne og rekreative forløb omkring en by. Vollsmose er omkranset af Odense Å mod syd og øst. Gang- og cykelforbindelser langs Odense Å fører til Vollsmose.

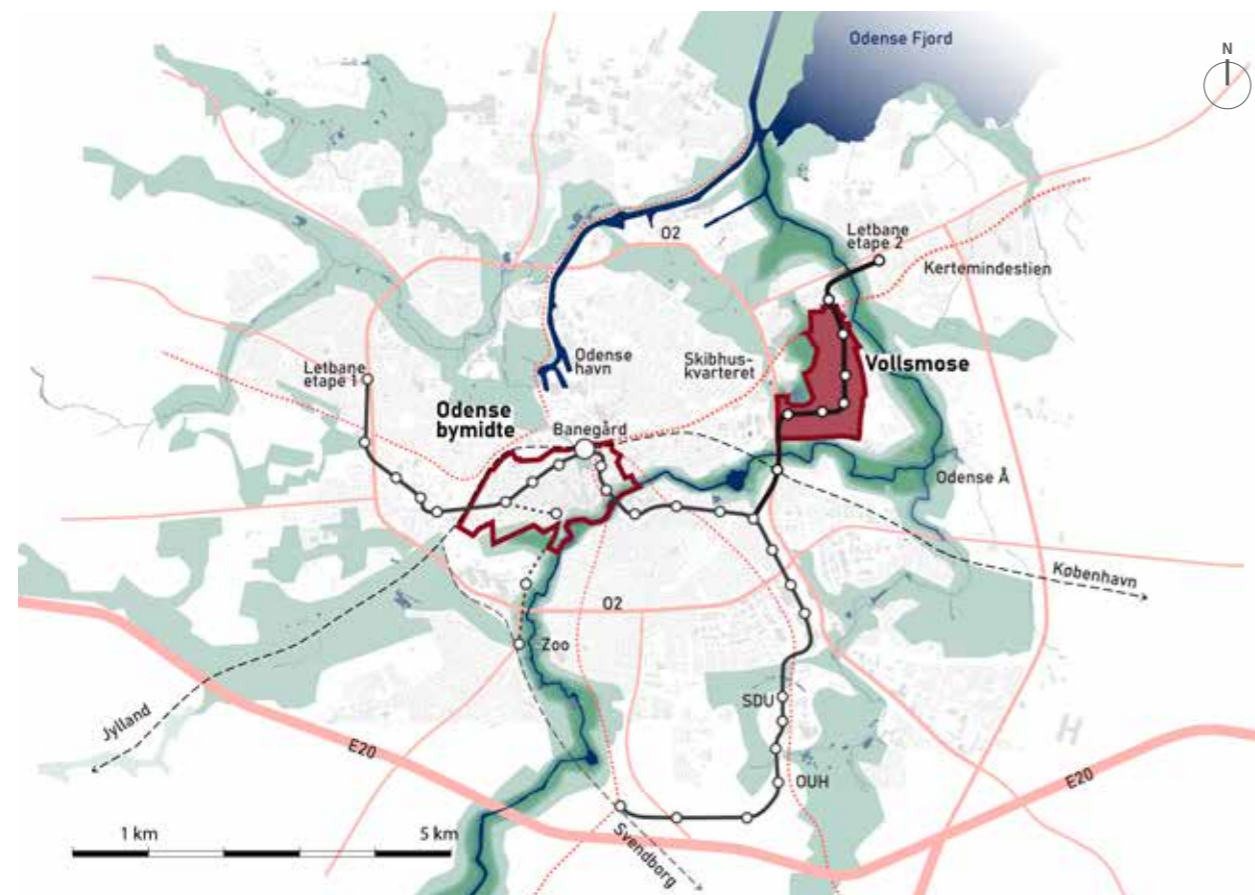
Kertemindestien er en cykel- og gangsti, der forbinder Odense C og Kerteminde via Vollsmose. Åsumvej, Risingsvej og Kertemindevej fører alle til Vollsmose.

Busruterne 100A, 195, 35, 55, 56, 75 og 885 betjener bydelen.

## Letbane til Vollsmose

Letbanens etape 2, som skal køre fra Odense C til Seden, er vedtaget i Odens Kommunes budget i 2024.

Med letbanens etape 2 sikres der en god forbindelse til Vollsmose med højklasset kollektiv transport, ligesom der skabes en god forbindelse til Odense C, banegården og Odenses store arbejdspladser og institutioner, herunder Odense Universitetshospital og Syddansk Universitet.



Kort over Vollsmoses placering i Odense, samt beliggenheden i forhold til Odense Å og byens infrastrukturelle netværk, herunder også letbanens planlagte etape 2.



# Om Vollsmose i dag

## Vollsmose betyder "slette" og "mose"

Navnet Vollsmose nævnes helt tilbage til 1682 som "Woldsmose", af gammel dansk wall, som betyder "slette/græsgang" og "mose"\*. Området ved mosen har formentlig givet navn til bydelen, og naturen har siden istiden haft en naturlig karakter af en kombination af græseng, mose og skov, inden området er blevet omdannet til landbrug.

## Oprindelig natur i mosen

I den centrale del af naturområdet i Vollsmose findes der både plejet og ekstensivt driftet natur i form af græsplæner, skov, eng, søer og moser. Det er en unik kvalitet at have så stor, sammenhængende natur tæt på et boligområde.

Bebyggelsen i Vollsmose ligger på en højderyg med det unikke istidslandskab mod nord og vest og det naturlige å-landskab og Odense Å mod syd og øst. De almene boliger og de stærke landskabstræk er væsentlige dele af Vollsmoses kulturarv, som også fortsat bør udgøre en del af områdets arkitektoniske værdi.

## Byfunktioner

Området er betjent af daginstitutioner, folkeskolen Odinskolen, "Verdens bedste robotskole", og gymnasiet "Mulernes Legatskole". I Vollsmosecenteret er der et begrænset udvalg af butikker til stede i området til det daglige indkøb, kommunale arbejdspladser og kommunale servicefunktioner, bl.a. bibliotek, teatersal, sundhedshus, svømmehal, fritidsklubber og sportsforeninger. Der er et godt grundlag til stede for at understøtte de eksisterende butiks- og servicemæssige funktioner i bydelen.

## Infrastruktur

I 2020-2023 blev tre nye gennemgående veje og to nye gennemgående stier indviet; Risingsvejs forlængelse, Gillestedvej og Kløvereng, samt skolestien Galaksestien og Oplevelsesstien. Det blev besluttet at bygge dem i 2015, for at forbedre tilgængelighed og tryghed i Vollsmose, der tidligere alene var betjent fra de omgivende veje, Vollsmose Allé, Åsumvej, Kertemindevej og Ejbygade, via

private indkørsler til de almene boligforeninger, og uden forbindelser på tværs i bydelen.

## Almene boliger

De seks almene boligafdelinger, som er en del af omdannelsesområdet er Granparken, Lærkeparken, Fyrreparken, Egeparken, Bøgeparken og Birkeparken. Parkerne er opført i tidsrummet fra 1967 til 1974. Herudover er der nord for parkerne tre afdelinger; Tjørne-, Slåen- og Hybenhaven - som ligger udenfor omdannelsesområdet.

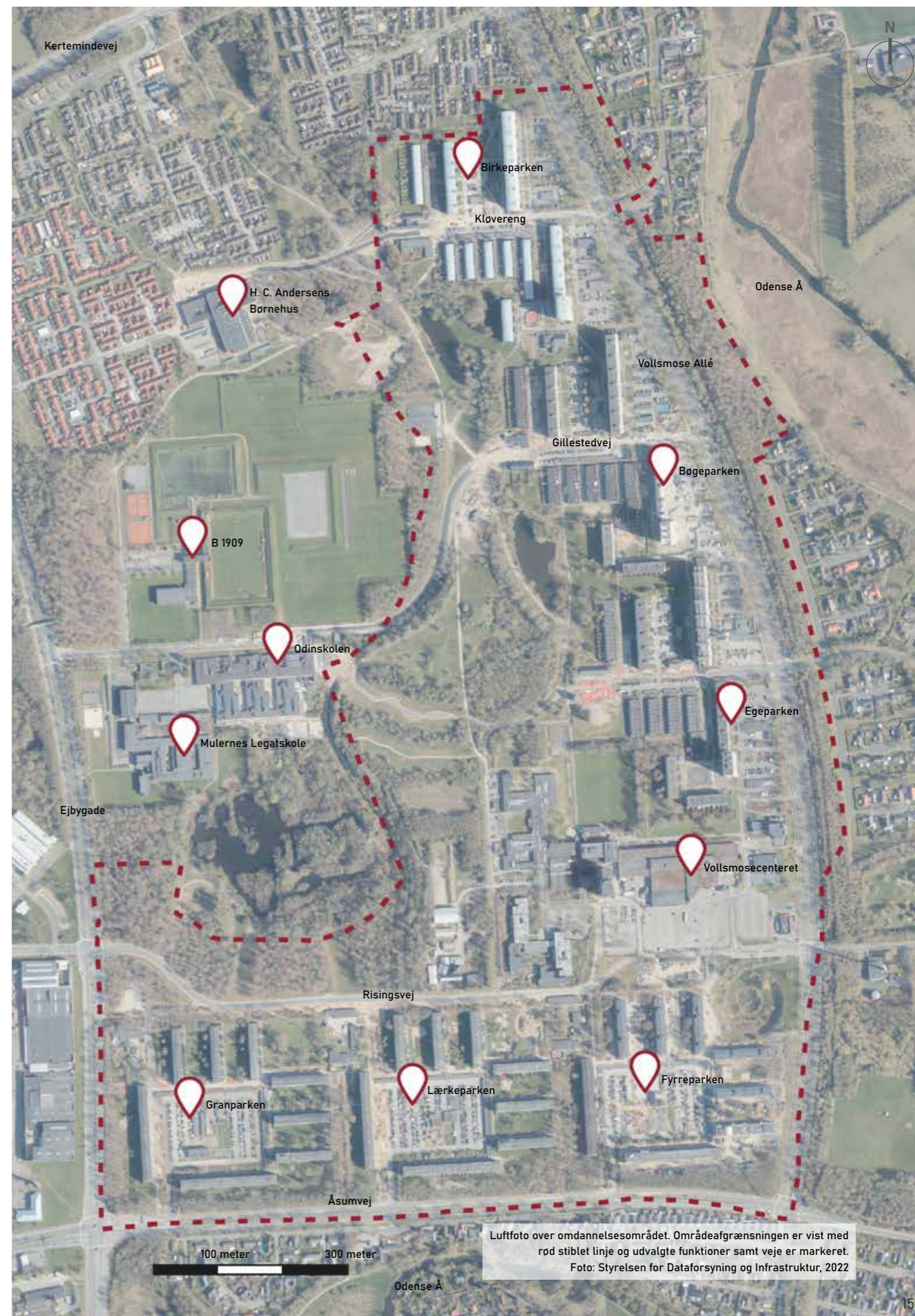
Ca. 1.000 boliger rives ned i omdannelsesområdet, som en del af den lovbestemte udviklingsplan. Der bygges samtidig ca. 1.000 nye almene boliger andre steder i Odense, hvor boligerne integreres i blandet by, for at skabe en bedre social bæredygtighed.

Der er ca. 2.000 almene boliger i omdannelsesområdet, som totalrenoveres i perioden fra 2019 til 2030. Boligerne renoveres til moderne almene familieboliger.

Den lovbestemte omdannelse af de almene boliger i de seks boligafdelinger er allerede i gang. Boligerne i Fyrreparken er totalrenoveret, og de sidste beboere er indflyttet i 2023. Renovering og nedrivning i Bøgeparken, Birkeparken og Granparken er i gang. Helhedsplanen for Lærkeparken, som beskriver hvordan nedrivninger, renovering og genhusning skal håndteres skal til afstemning til foråret 2025 og herefter kommer helhedsplanen for Egeparken som den sidste helhedsplan for de i alt seks almene boligafdelinger, der skal renoveres.

Beboerne i de seks almene boligafdelinger har været/bliver inddraget i udarbejdelsen af boligselskabernes helhedsplaner, som beskriver renovering, nedrivning og genhusning.

\* Kilde: Trap Danmarks Nationalleksion



Luftfoto over omdannelsesområdet. Områdeafgrænsningen er vist med rød stilet linje og udvalgte funktioner samt veje er markeret. Foto: Styrelsen for Dataforsyning og Infrastruktur, 2022



# Omdannelsesområdet

## Bydelens størrelse

Skalaen i Vollsmose overrasker de fleste. Hele Vollsmose strækker sig over et areal på to km<sup>2</sup>. Både befolkningstæthed og størrelse kan sammenlignes med Odense bymidte, og området er det største af de 15 omdannelsesområder, som er omfattet af parallelsamfundsloven fra 2018.

"Området er enormt. Mjølnerparken (hård ghetto i København, red.) kan placeres 36 gange inde i Vollsmose. Alene Granparken i Vollsmose er større end mange af de andre hårde ghettoer, så Granparken i sig selv burde næsten have en udviklingsplan", siger professor Claus Bech-Danielsen, Fyens.dk den 26. januar 2022.

## Omdannelsesområdet

Selve omdannelsesområdet for Vollsmose er vist med rød stiblet linje på oversigtskortet på højre side, og omfatter et areal på ca. 126 ha. Før omdannelsen gik i gang, boede der i 2018 ca. 7.600 beboere i omdannelsesområdet, hvilket er ca. 550 flere end i Fyns femtestørste by, Faaborg.\*

En del af naturområdet vest og nord for boligområderne er en del af omdannelsesområdet. Centerområdet hører også under omdannelsesområdet. Centerområdet er privat ejet, mens bygningerne med kommunale funktioner ejes af kommunen. Centerområdet rummer i dag de fleste af de byfunktioner, der er i omdannelsesområdet.

Det er parallelsamfundslovens bestemmelse om at opnå en fordeling på 40% almene boliger og 60% private boliger og erhverv indenfor omdannelsesområdet i 2030, der skal opfyldes. Det måles i forhold til 2010, hvor der var ca. 94% almene familieboliger.

## Selskabsarealer

De markerede arealer på kortet til højre viser de selskabsarealer (P arealer), der indskydes af ejerne af Fremtidens Vollsmose P/S, som skal udvikles og sælges. De fleste ligger integreret mellem de eksisterende almene boliger. Der er også selskabsarealer på de vejarealer, der frigøres ved, at

Vollsmose Allé nedlægges på strækningen mellem Gillestedvej og Kløvereng og hvor Åsumvej nedgraderes.

Selskabsarealer med skraveret markering på kortet er omfattet af fredskov. Bebyggelse inden for disse arealer kræver myndighedernes tilladelse til at nedlægge fredskoven. Myndighederne afklarer i 2025, om der kan gives tilladelse til bebyggelse på disse arealer. Der er således ikke taget endelig stilling til, hvorvidt der kan bygges på arealerne med fredskov, og der tages derfor forbehold for ændringer. Evt. udvikling af arealerne er planlagt til den sidste etape i omdannelsesprocessen. Evt. ændringer vil ikke have indflydelse på udvikling af de øvrige selskabsarealer.

## Omdannelsesområde

Indbyggere pr. km<sup>2</sup>: 6.031  
Areal: 1,26 km<sup>2</sup>

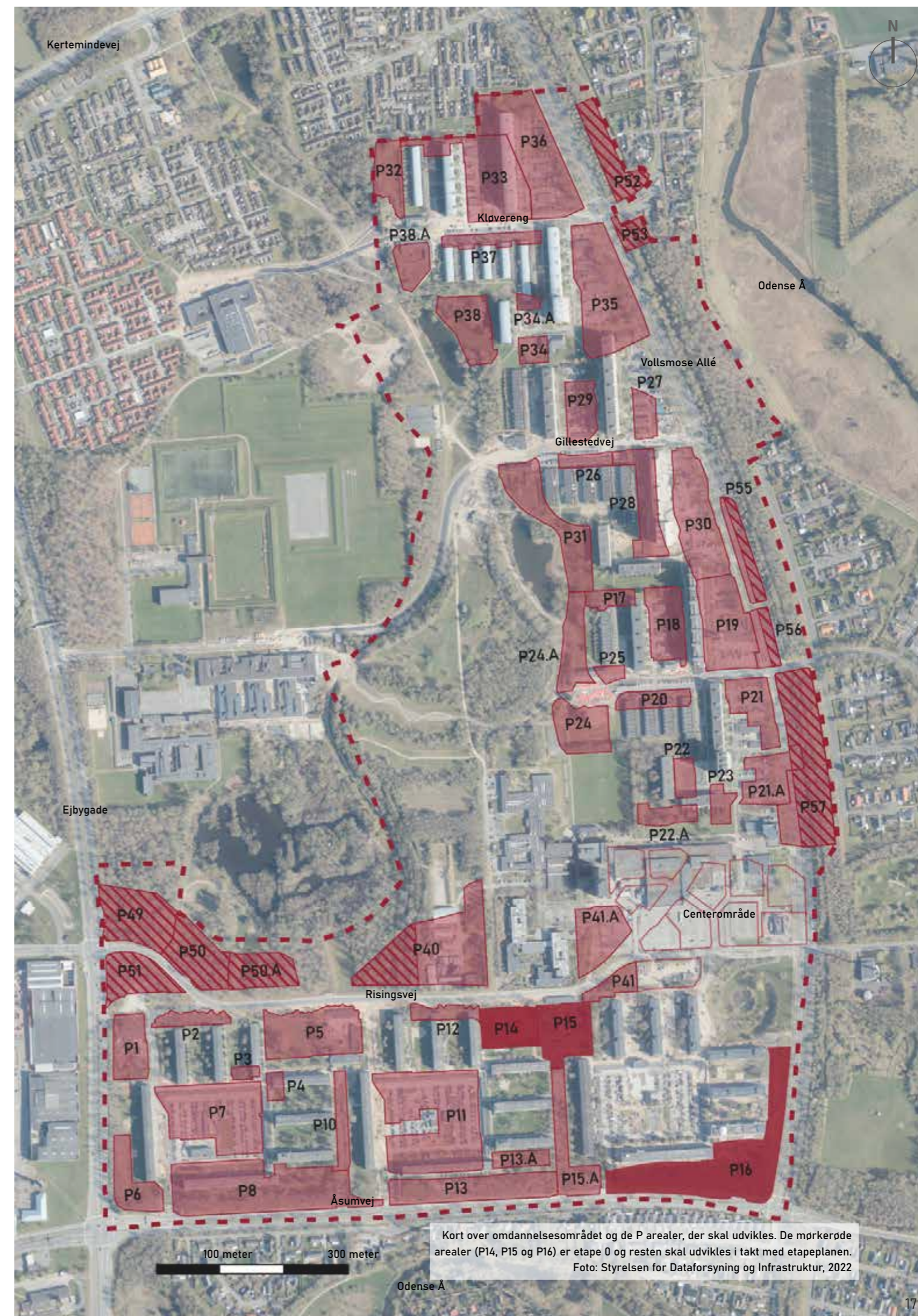


## Odense bymidte

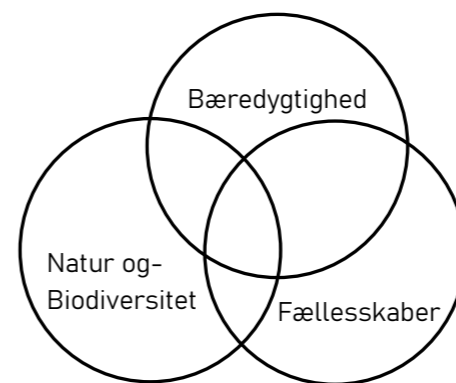
Indbyggere pr. km<sup>2</sup>: 7.132  
Areal: 1,94 km<sup>2</sup>



Skalasammenligning. Såvel størrelsen som befolkningstætheden for omdannelsesområdet er sammenligneligt med Odense bymidte. Tallene er fra 2018 før nedrivninger blev igangsat. Kilde: Demografix, Befolkningsprognose 2023, Odense / COWI.



Kort over omdannelsesområdet og de P arealer, der skal udvikles. De mørke røde arealer (P14, P15 og P16) er etape 0 og resten skal udvikles i takt med etapeplanen. Foto: Styrelsen for Dataforsyning og Infrastruktur, 2022



# Værdier

## Om kapitlet

Bydelsplanen er bygget op omkring tre værdier, fællesskaber, bæredygtighed samt natur og biodiversitet - værdier der er særligt relevante for byudvikling i netop Vollsmose. Værdierne ligger til grund for hele bydelsplanens indhold, prioritering af de bystrategiske greb, den fysiske plans hovedstrukturer og grundprincipperne, som er værktøjskassen for den bykvalitet, der skal ind i det videre arbejde. De tre værdier er tæt forbundet, og bidrager hver især til hinandens løsninger.

# Fællesskaber

## Fællesskaber i designet

Når man skal tegne gode rammer for fællesskabet, kan man anvende forskellige redskaber, som gør det muligt for de nuværende og fremtidige beboere at komme i kontakt med hinanden på en helt naturlig, tryk og spontan måde: Skab identitet, relater til de eksisterende boliger, skab fælles byrum, gader og pladser.

Det er højt prioriteret, at nye byggerier og byrum integrerer sig naturligt mellem det eksisterende, så byen opleves uden hårde grænser, med klare og definerede byrum og med enkel og tydelig infrastruktur. Der er vigtigt, at infrastruktur og byrum tegnes som nye fællesarealer og at der tegnes specifikke funktioner direkte til fællesskabet.

Det handler om allerede i designet at gøre det naturligt for folk at møde hinanden – både i byen, i bygningen og i overgangen mellem den private boligsfære og fællesområderne. Man kan bl.a. skabe adgangsarealer, der også er fællesarealer og man kan sprede fællesfunktionerne ud, så de er nemmere at komme til i en travl hverdag. Derudover kan man skabe åbne og aktive byfunktioner, man kan engagere beboerne i udvikling og drift af fællesfunktioner og man kan skabe gode boliger, hvor beboerne trives i fællesskabet samtidig med, at der er plads til, at man kan være sig selv og trække sig tilbage.



Byggefællesskabet "Byfællesskabet Thomas B. Thrige" i Odense.  
Foto: Byfællesskabet Thomas B. Thrige

## Kvarterernes identiteter

Kvartererne skal skabe rammer på tværs af nyt og gammelt. Vollsmose deles op i 4-6 nye kvarterer, hvor det er muligt at danne en menneskelig skala, og skabe sammenhæng på tværs af eksisterede og nyt, med afsæt i stedernes potentialer.

## Blandede boliger

Vollsmose skal styrkes på bykvalitet; de eksisterende potentialer skal bringes mere aktivt i spil, og der skal udvikles nye boligtyper og fællesskaber, så Vollsmose bliver en blandet by. Fællesskabet mellem de eksisterende beboere og de nye beboere er vigtigt for at skabe en god, tryk og velfungerende bydel, både i udviklingsfasen og i mange år fremover. Derfor er fællesskabet i fokus i bydelens planens struktur, det gælder både store og små fællesskaber i den fremtidige bydel.

Boligtyperne kan, ud over de traditionelle etageboliger og rækkehuse, være byggefællesskaber, bofællesskaber, tiny houses med fællesfunktioner, rækkehuse og meget mere. Der skal være boligtyper, der tiltrækker borgere, som ønsker at bidrage til fællesskabet. Der er behov for pionerer, der både kan se de mange potentialer den fremtidige bydel rummer, og som vil bidrage til udviklingen af nye fællesskaber og forskellige ejerformer.



Byggefællesskabet "Fællesbyg" i Køge Kyst.  
Foto: Rasmus Hjortshøj

Boligerne i Vollsmose skal være så attraktive, at det er en udfordring at finde en ledig bolig i området om 15 år.

## Borgere som udviklere

Odense har rigtig god erfaring med, at borgere selv er udviklere og bygherrer. Det skaber et stærkt fællesskab fra start. Beboere, som i fællesskab med andre, gerne vil etablere nye byggefællesskaber, vil få muligheden for at realisere den drøm i Vollsmose. Byggefællesskabet i Thomas B. Thrige Gade er et godt eksempel på et byggefællesskab, der er skabt af borgerne selv. Der findes også andre eksempler på, at en gruppe borgere sammen har skabt et byggefællesskab, dannet en ejerforening eller en andelsboligforening, hyret arkitekter, ingeniører og bygget deres eget hus.

## Hverdagsmødesteder

Fællesskabet opstår både i de uorganiserede hverdagsmøder i bydelen, i de mere organiserede arrangementer og aktiviteter i de forskellige

byfunktioner og i fællesområder. De nye mødesteder skal række ud og skabe fællesskaber på tværs af eksisterende og nye boliger i byen.

Fællesskaberne er både de helt nære hverdagsmøder og uformelle fællesskaber, arrangementerne i lokalkvarteret, fælleshuset i bykvarteret samt tilhørsforholdet og identiteten omkring hele Vollsmose, så det også er spændende at komme i Vollsmose som gæst.

Hverdagsmøderne skal ske langs bygaden, i kvartersgaderne og i boliggederne. De skal ske ved parkeringslommer, ved cykelstativer og ved indgange til boligerne. I det grønne skal stisystemer, naturlegepladser, grillsteder, pergolaer, drivhuse også designes, så der skabes vigtige rammer for hverdagens møder.

Kort sagt, skal fællesskabet tænkes ind i alt, hvad man bygger, så man understøtter de naturlige mødesteder.



Visualisering af fælles gårdum ved boligafdelingen Fyrreparken. Til venstre og i midten ses nyt, privat byggeri og til højre renoveret almen boligbebyggelse.  
Visualisering: Vandkunsten

# Bæredygtighed

## Nem og bæredygtig hverdag, tæt på det hele

I fremtiden skal Vollsmose kunne tilbyde optimale rammer for en nem hverdag tæt på både by og natur.

Letbanen, den nye bygade, gode stiforbindelser og blandede byfunktioner i omdannelsesområdet, skal understøtte en hverdag, hvor det er let at træffe bæredygtige valg. Vollsmose skal være en "Five Minute City".

Udover at det skal være målbart for klima- og CO2-regnskabet, biodiversiteten og den sociale bæredygtighed, så skal kvaliteten og oplevelsen af bymiljøet forbedres mærkbart. Derfor trækkes naturkvaliteterne helt ind i bykvartererne og regnvandshåndteringen bliver konkret og synlig. Der skal arbejdes systematisk med arkitektonisk kvalitet og rekreative muligheder som en del af bydelens identitet.

Bydelsplanen tager afsæt i fire indgange til bæredygtighed for at skabe en bydel, der er så bæredygtig som muligt.

## 1. Byg videre på det der er

Eksisterende og nyt skal skabe en ny helhed i Vollsmose. Arkitektur fra 60'erne og 70'erne, den eksisterende natur, de gamle træer, istidslandskabet samt de nye tværgående veje er alle eksempler på stedets kvaliteter. 2.000 eksisterende almene boliger

totalrenoveres. Samtidig sættes der i planen et gennemgående fokus på byfortætning og samspillet mellem stedets kvaliteter og de ca. 2.000 nye boliger, nye byfunktioner, byrum, gader og grønne områder, der giver plads til byliv, natur og fællesskab.

## 2. Bo mindre og del mere

Vi kan reducere ressourceforbruget ved at bygge mindre boliger og være fælles om mere. Fællesfunktionerne sparer plads i den enkelte bolig, og understøtter samtidig de sociale møder og fællesskaber i hverdagslivet. Det kan være alt fra f.eks. gæsteværelser, fællesvaskeri eller lokale hjemmearbejdspladser, der kan bruges af beboerne. Derfor tilgodeser bydelsplanen muligheder, der gør, at vi kan dele mere. Mulighederne er indtænkt på bydelsniveau med bl.a. fælles byrum, veje og byttecentral med genbrug og delebilsordninger mv., og på mere lokalt niveau med f.eks. fælleshuse i det enkelte kvarter, mulighed for fælleskøkkener, fællesvaskerier og gæsteværelser i f.eks. en ejerforening.

## 3. Reducer CO2-aftrykket ved byggeri og anlæg

Byggematerialer med lavt CO2-aftryk og genbrugs-materialer skal fremmes. Der vil desuden være fokus på at genanvende byggematerialer, som bidrager til reduktion af CO2 i forbindelse med nybyggeri. Det prioriteres, at nye byggematerialer skal være bæredygtige og genanvendelige. Genanvendte byggematerialer kan desuden benyttes som belægning

eller ballast ved etablering af nye stier og byrum og lignende.

Anlæg til regnvandshåndtering og klimatilpasning for området sker overvejende i robuste naturbaserede løsninger, som både reducerer CO2 ved anlægsarbejde og bidrager til hele bydelens identitet, karakter, biodiversitet og rekreative oplevelser.

## 4. Støt bæredygtige transportvalg

En ny letbane, gode cykelforbindelser, veldisponerede veje og stier samt let tilgængelige byfunktioner sikrer let, grøn og tryk mobilitet både i, til og fra bydelen og skaber sammenhængende forbindelser mellem bydelens kvarterer og de omkringliggende områder. Det skal være nemt at vælge cyklen som aktiv transportform til og fra Vollsmose, til uddannelsesinstitutionerne vest og syd for området, til Odense C eller til naturoplevelserne langs Odense Å. Infrastrukturen tager direkte afsæt i Odense Kommunes plan for Grøn Mobilitet, som prioriterer højklasset kollektiv transport med letbanen og gode cykelforbindelser.

Læs mere om DGNB og FN's verdensmål på side 104-107.



Genbrugsmaterialer i "Trælasten" i Aarhus.  
Foto: Vandkunsten



Flere fællesfunktioner som fælleskøkken og fællesvaskeri giver mulighed for at deles om mere.  
Foto: Melissa Ornstrup



Letbanestop ved Syddansk Universitet i Odense.  
Foto: Lasse Olsson



Træbyggeri i Lisbjerg.  
Foto: Helene Høyer Mikkelsen

# Natur og biodiversitet

## Unik natur

Vollsmose har en unik natur, og Vollsmose ligger ved Odenses grønne ring, som er Odense Kommunes bystrategiske udviklingsprojekt, der skal skabe et sammenhængende grønt bælte rundt om byen.

Det er et mål, at omdannelsen af Vollsmose skal skabe en by i naturen, som både understøtter rekreative naturområder og øger biodiversitet til gavn for både klimaet, mennesker, dyr og planter.

Fremtidens Vollsmose P/S fik i sommeren 2023 udarbejdet "Fremtidens Vollsmose – baseline for biodiversitet", en biodiversitetsbaseline med en række anbefalinger. Baseline er udarbejdet af tegnestuen SLA. Sammen med kommunens løbende registreringer af natur og vandkvalitet, danner anbefalingerne i baseline grundlag for den grønne og blå struktur i bydelsplanen for Vollsmose.

Baselinen viser, at der netop grundet de eksisterende naturkvaliteter, er et væsentligt og unikt potentiale for at øge biodiversiteten og den rekreative kvalitet i området med det rigtige design af natur, regnvands- og skybrudsløsninger, under

hensyntagen til hjemmehørende arter, beskyttede naturområder og bilag IV 4 arter. Områdets biodiversitet i dag har et lavt eller middel niveau i forhold til det naturpotentiale, der er i Vollsmose. Vandkvaliteten i de eksisterende søer og vandløb vurderes til at være ringe, grundet højt indhold af næringsstoffer.

## Samarbejde om biodiversitet og naturkvalitet

Øget biodiversitet i Vollsmose skal være en fælles indsats. Selvom natur, søer og vandløb designes, så de understøtter øget biodiversitet, kræver det, at alle ejere, bygherrer og investorer også prioriterer at arbejde for øget biodiversitet i Vollsmose, ved at understøtte de naturbaserede løsninger med levesteder for hjemmehørende arter og naturunderstøttende drift.

Hvis vi sammen arbejder for øget biodiversitet, bliver naturen et af Vollsmoses største potentialer.

Baseline for biodiversitet kan findes på Fremtidens Vollsmose P/S's hjemmeside.

## Anbefalinger fra biodiversitetsbaseline 2023

### Anbefalinger vedrørende landskab

#### Landskabets udvikling – før, nu og fremover

- Brug den oprindelige natur som afsæt for at styrke og formidle biodiversiteten.
- Skab en by i naturen ved at indarbejde eksisterende og ny natur i omdannelsen.

#### Landskabets variation

- Skab flere fugtighedsgradienter.
- Skab variation indenfor og mellem naturtyperne.

#### Naturforbindelser

- Styrk den våde og fugtige natur.
- Skab bedre fysiske forbindelser til de omkringliggende naturområder til gavn for både mennesker og dyr.

#### Fredskov

- Øg naturkvaliteten gennem ændret drift.
- Styrk de rekreative værdier ved hjælp af stifterbindelser og øget variation.

#### Bynatur

- Skab bynatur med høj kvalitet.
- Skab bedre levevilkår for hjemmehørende og lokalt forekommende arter.

#### Anbefalinger vedrørende vand

##### Våde naturtyper

- Skab et nyt og forbedret landskab for de våde naturtyper ved at åbne Vollsmoserenden.
- Øg vandkvaliteten ved at øge gennemstrømning og kontrol af overløb under regnvejr.
- Skab højere naturkvalitet gennem drift og naturforbedrende indgreb.

##### Vandkvalitet

- Undersøg mulighederne for at forbedre vandkvaliteten, så biodiversiteten øges.
- Inddrag eksperter som kan bidrage med viden om vand og nye, mulige tiltag.

##### Regnvandshåndtering

- Vandforløbets potentiale ligger i jorden – åben Vollsmoserenden og bring Vollsmoselandskabet tilbage.



Regnvandsbassin.  
Foto: SLA



Mosen nord for Risingsvej.  
Foto: Torben Eskerod



Hvæpseedderkop, hjemmehørende art.  
Foto: SLA



Blivguldhveps, hjemmehørende art.  
Foto: SLA



# Bystrategiske greb

# Bystrategiske greb

## Om kapitlet

Vollsmose udvikles på baggrund af seks bystrategiske greb. Grebene er grundlæggende for selve planlægningen og realiseringen af byomdannelsen af Vollsmose. De bystrategiske greb er enkle, og de vil give grundlaget for den bykvalitet, der skal til, for at nå visionen og tiltrække investorer, gæster og nye beboere til Vollsmose, og så de nuværende beboere og borgere kan mærke en forandring.



### Naturen ind i byen

Naturen skal trækkes helt ind i Vollsmoses hjerte, og skabe en by i naturen. Nye grønne korridorer skal skabe forbindelse til den omkringliggende natur ved Odense Å, med passager og gode levesteder for mennesker og dyr.



### Naturens eget regnvandssystem

Regnvand fra bydelen vil naturligt løbe ned til moseområdet mod vest eller til Odense Å mod syd og øst, fordi bebyggelsen ligger på en højderyg mellem naturområderne. Byen skal klimasikres. Strategien er, at det blå greb skal understøtte det grønne greb med regnvandsløsninger, der håndterer hverdagsregnen og skybrudsregn baseret på naturens eget regnvandssystem. Derved skabes nye rekreative værdier og biodiversiteten i bydelen styrkes.



### Kvarterer med egne identiteter

Der skal skabes nye kvarterer med egne identiteter. De store veje, som indrammer Vollsmose, nedgraderes, og der skal skabes nye og styrkede trafikale og rekreative sammenhænge, som også forbinder Vollsmose med de omkringliggende boligområder.



### Bygaden som bærende infrastruktur

En ny bygade og letbane, som skal placeres centralt i bydelen, kommer til at forbinde de nye kvarterer og udgøre bydelens bærende infrastruktur. Bygaden bliver bydelens nye, aktive og levende hovedgade. Letbanen bliver en afgørende forbindelse til resten af byen.



### Blandet by

Der skal tilføres nye blandede bolig- og ejerformer med ca. 2.000 nye boliger, og der tilføres nye byfunktioner med fokus på at styrke fællesskab, mangfoldighed, diversitet og et nemt hverdagsliv.



### Byliv og fællesskaber

Bydelen skal udvikles med fokus på at udvikle byliv og fællesskaber på tværs af nyt og gammelt, med inddragelse af nabokvartererne og på tværs af Odense. Fællesskaberne er funderet i bygaden, i naturen og i udviklingen af de forskellige bykvarterer.

Visualisering af den nye blågrønne korridor imellem Bøgeparken og Birkeparken. De nye blågrønne korridorer trækker naturen ind i bydelen og håndterer regnvandet. Midterst og til venstre ses, hvordan den nye bebyggelse er indpasset imellem de almene boliger i Birkeparken og med "fligede kanter" mod naturen. Visualisering: Arkitema



Eksisterende forhold.  
Foto: Torben Eskerod, efterår 2024.

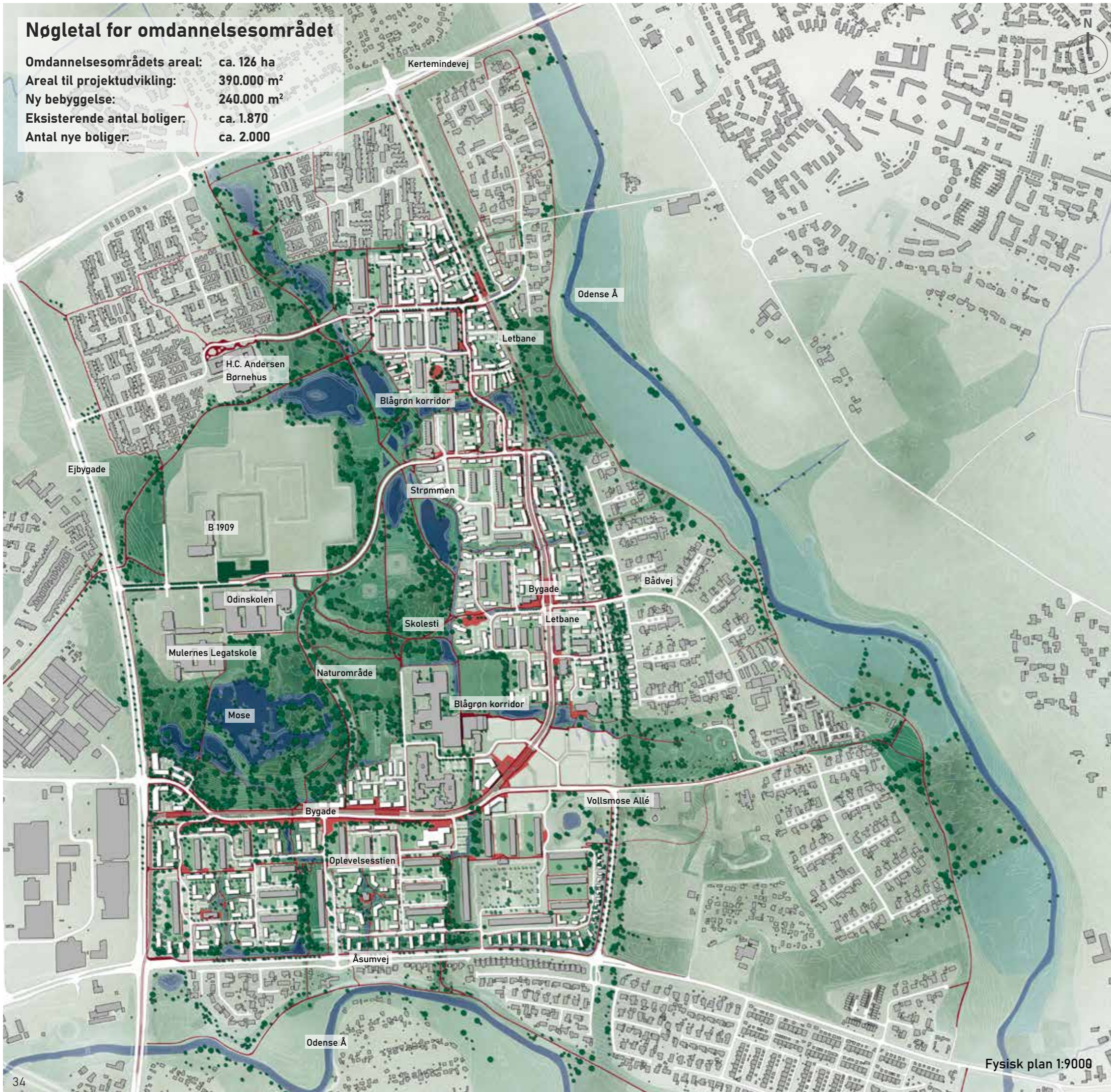




# Fysisk plan og hovedstrukturer

## Nøgletal for omdannelsesområdet

Omdannelsesområdets areal:	ca. 126 ha
Areal til projektudvikling:	390.000 m <sup>2</sup>
Ny bebyggelse:	240.000 m <sup>2</sup>
Eksisterende antal boliger:	ca. 1.870
Antal nye boliger:	ca. 2.000



# Vollsmose i fremtiden

## Om kapitlet

I den fysiske plan er hovedstrukturernes og den fremtidige bebyggelse samlet. Den fysiske plan viser hovedstrukturernes fysiske sammenhæng med den kommende bebyggelse for hele omdannelsesområdet, og dermed også den overordnede struktur for planlægning af kvartererne.

Bebyggelsen og bydelsplanens hovedstrukturer er forudsætninger for hinanden. Den fysiske plan tager direkte afsæt i de seks bystrategiske greb (side 28-29). Grebene er indarbejdet i den konkrete fysiske struktur.

## Fysisk plan

Hele området er tegnet igennem for at sikre at den fremtidige bebyggelse kan realiseres. Der er arbejdet med to simple typologier; rækkehuse i 2 etager og etagebygninger i 4 etager. Bebyggelserne disponeres i åbne karréstrukturer og som stokbebyggelser med fligede kanter mod omgivelserne. Den nye struktur har fokus på menneskelig skala, adgang til naturen, sammenhæng mellem eksisterende og nyt byggeri, fælles adgangsveje, naboskaber m.m. Alt sammen for at skabe grundlaget for blandet by, som kan tage form i takt med, at kvartererne udvikles. Alle bebyggelser, både eksisterende og nye, har god tilgængelighed med fælles adgangsveje, tryghed, byrum og grønne områder, regnvandshåndtering osv.

## Hovedstrukturer

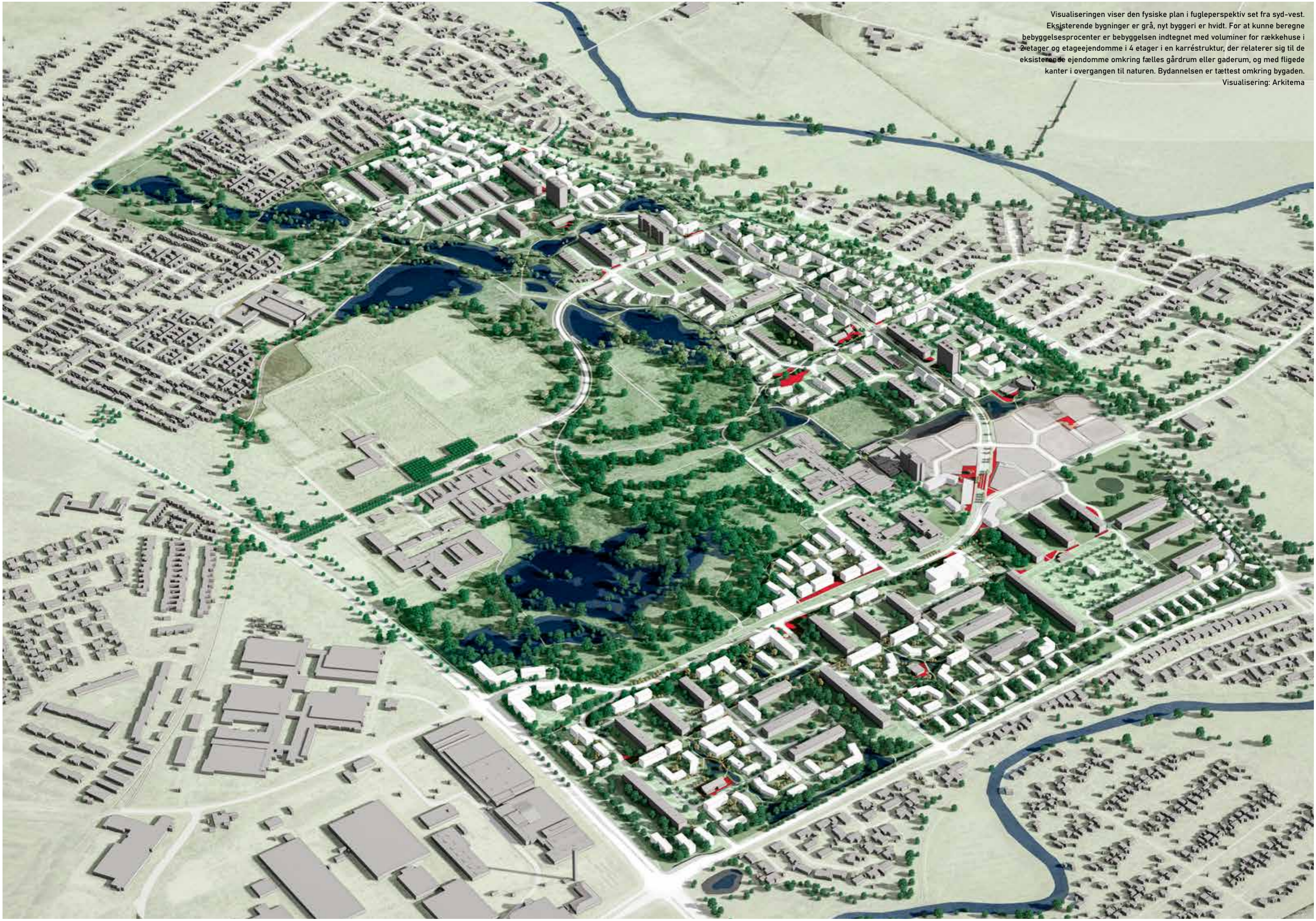
Hovedstrukturernes danner grundlaget for, at der teknisk set kan skabes den by, vi gerne vil have. Den blå og grønne struktur viser f.eks., at der er plads til regnvandet, ved både en 1-års hændelse og en 100-års skybrudshændelse. Infrastrukturen er indtegnet og bygger på konkrete krav til veje, stier, letbane osv. Hovedstrukturernes gennemgås i dette kapitel.

Hovedstrukturernes og den fremtidige bebyggelsesstruktur er samlet i den fysiske plan til venstre.

Alle illustrationer i kapitlet er udarbejdet af Arkitema, med mindre andet er angivet.

Fysisk plan 1:9000

Visualiseringen viser den fysiske plan i fugleperspektiv set fra syd-vest.  
Eksisterende bygninger er grå, nyt byggeri er hvidt. For at kunne beregne  
bebyggelsesprocenter er bebyggelsen indtegnet med voluminer for rækkehuse i  
2 etager og etageejendomme i 4 etager i en karréstruktur, der relaterer sig til de  
eksisterende ejendomme omkring fælles gårdrum eller gaderum, og med fligede  
kanter i overgangen til naturen. Bydannelsen er tættest omkring bygaden.  
Visualisering: Arkitema



Visualisering af ny blågrøn korridor hvor bygaden krydser det landskabelige træk mellem centerområdet og kvarteret omkring boligafdelingen Egeparken. Den nye bebyggelse i Egeparken ses bagved og længst til højre ses en eksisterende almen etageboligbebyggelse. Visualisering: Arkitema



# Grøn struktur med nye forbindelser

## Naturen ind i byen

Med enkle greb er naturen omkring Vollsmose trukket ind i bydelen fra begge sider ved hjælp af nye, tværgående blågrønne korridorer, så naturkvaliteten i bydelen styrkes, og Vollsmose kan blive en by i naturen. Den grønne struktur danner samtidig udgangspunktet for både håndtering af regnvand og afgrænsningen af bydelens nye kvarterer.

## Grønne forbindelser på tværs

Vollsmoses naturområde omkring mosen og søerne er via de blågrønne korridorer koblet direkte til det rekreative forløb langs Odense Å. På den måde er naturområdet blevet mere tilgængeligt og udgør en naturdestination både for beboere i Vollsmose og beboere i resten af Odense. Den nye grønne struktur sikrer også, at her er plads til ophold, leg, sport og outdooraktiviteter tæt på boligerne.

## Flora- og faunapassager

De nye blågrønne korridorer udgør samtidig vigtige passager for området plante- og dyreliv. Korridorerne er etableret med sigte på at understøtte hjemmehørende arter og er dermed vigtige

elementer i at forbedre områdets biodiversitet og højne naturværdien og den rekreative værdi i området.

## Drift

Naturområdet omkring mosen, skovbeplantningerne og søerne i området skal driftes ud fra et mål om at skabe bedre tilgængelighed og sikre bedre vilkår for områdets biodiversitet. Der skal arbejdes med en tilpasset drift, som understøtter biodiversiteten ved at skabe mere strukturel variation i beplantningen, hvilket også vil øge områdets rekreative værdi. Udformningen af især kanter og brinker på søer, lavninger og strømningsveje skal ske med øje for varierende vandstandes påvirkning på flora og fauna.

## Natur i gader og gårdrum

Naturen skal trækkes helt ind i kvarterer og danne grundlag for mere bynatur og større biodiversitet i gader og gårdrum samt lokal afledning af regnvand. Eksisterende træer, både i naturområderne og i boligområderne, skal i videst muligt omfang bevares.

Sø og mose

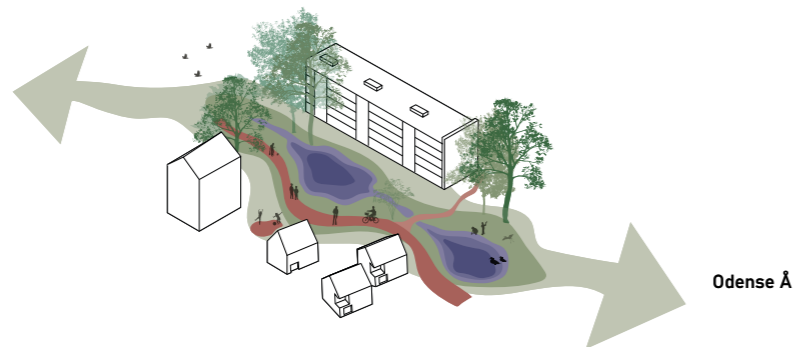
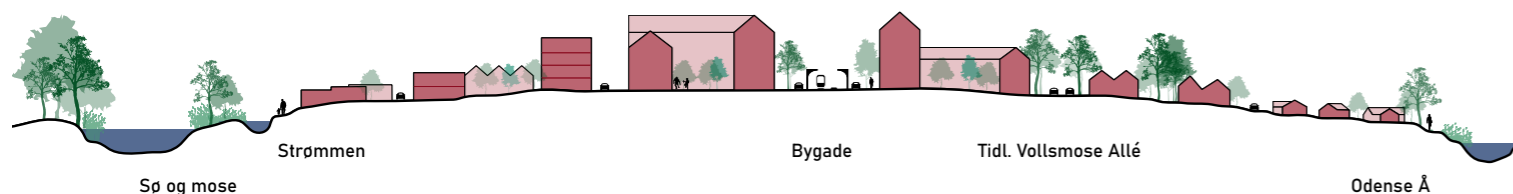
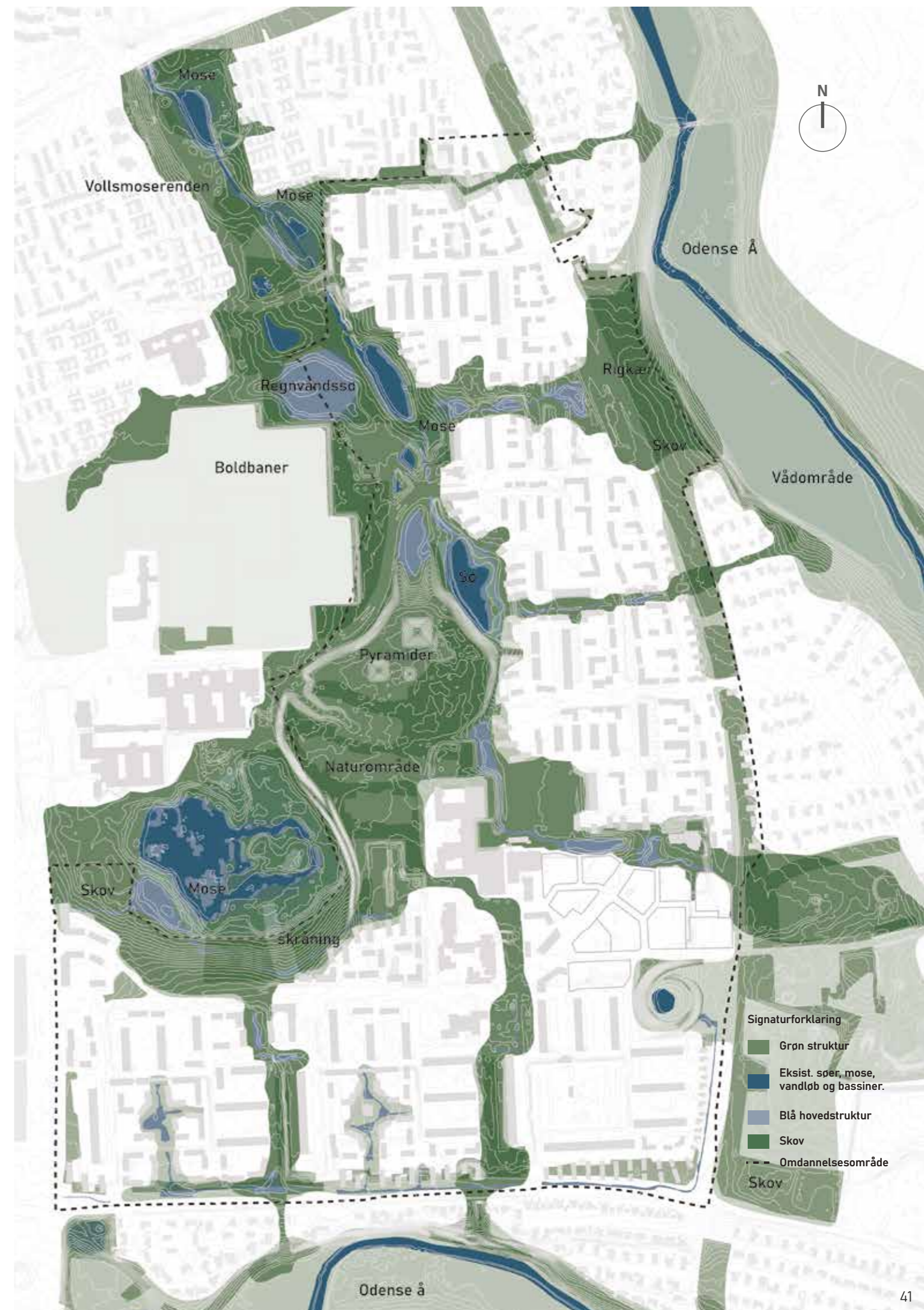


Illustration af ny grøn forbindelse igennem bydelen



Principssnit på tværs af bydelen fra naturområdet mod vest til Odense Å mod øst.



# Blå struktur - bydelen kan tåle vand

## Rekreative kvaliteter

Den blå struktur udgør sammen med den grønne struktur en samlende, fleksibel, robust og rekreativ struktur i bydelen med stor herlighedsværdi for både beboere og gæster.

## Synlig regnvandshåndtering

Bydelen ligger på en højderyg imellem mosen og Odense Å. Der er dermed en unik mulighed for at benytte områdets naturlige topografi til at etablere et nyt, overfladebaseret regnvandssystem.

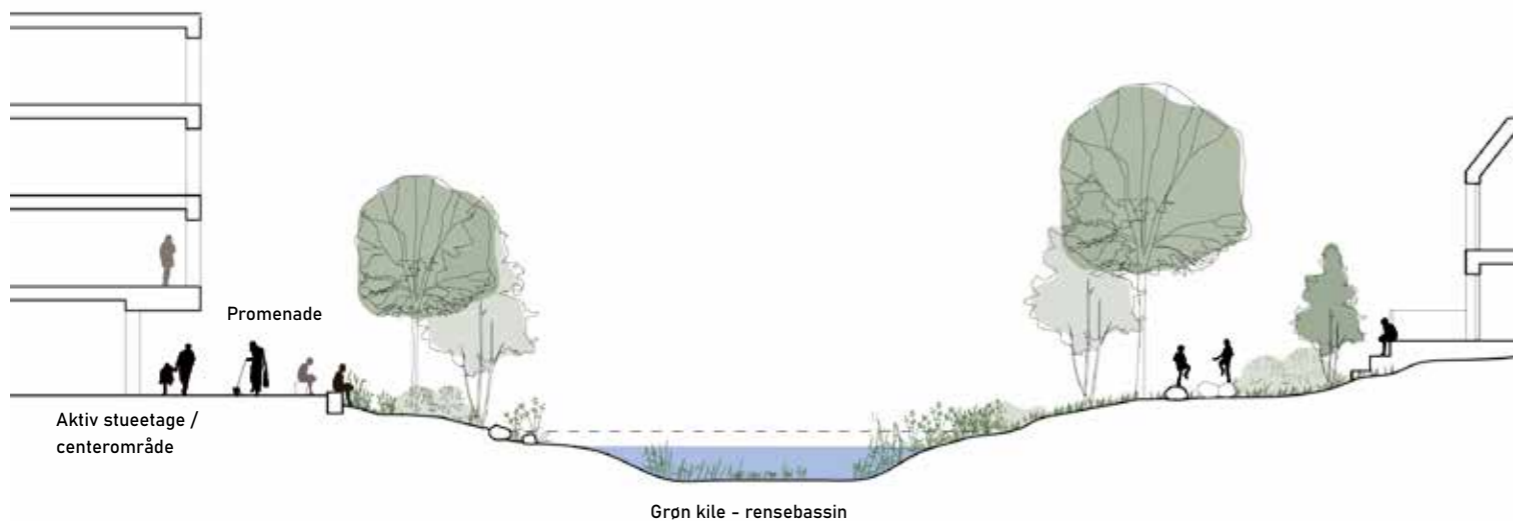
Der er designet et samlet system, så regnvandet kan ledes fra de enkelte byggefelter videre til bassiner i de blågrønne korridorer og ud i naturområdet. Det nye system er med til at forbedre naturen og der kan opnås større biodiversitet med nye vandløb og søer samt flere fugtige zoner. Det

betyder, at den blå struktur på én og samme tid sikrer en klimatilpasset by til en 100-års hændelse og understøtter naturen og de grønne forbindelser i området.

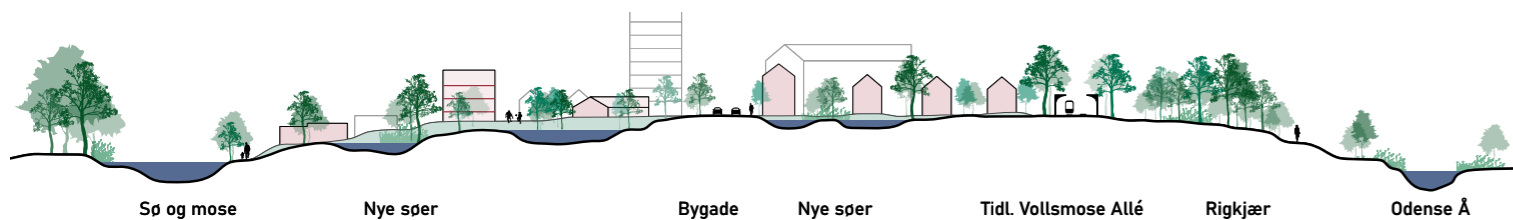
Der er udlagt nye søer og bassiner i naturområdet og i de blågrønne korridorer til håndtering af hverdags- og skybrudsregn, hvilket vil øge områdets rekreative værdi. Regnvandshåndteringen skal med synlige løsninger på terrænen understøtte den grønne struktur, de rekreative værdier, områdets biodiversitet og hjemmehørende arter.

## Nyt regnvandssystem

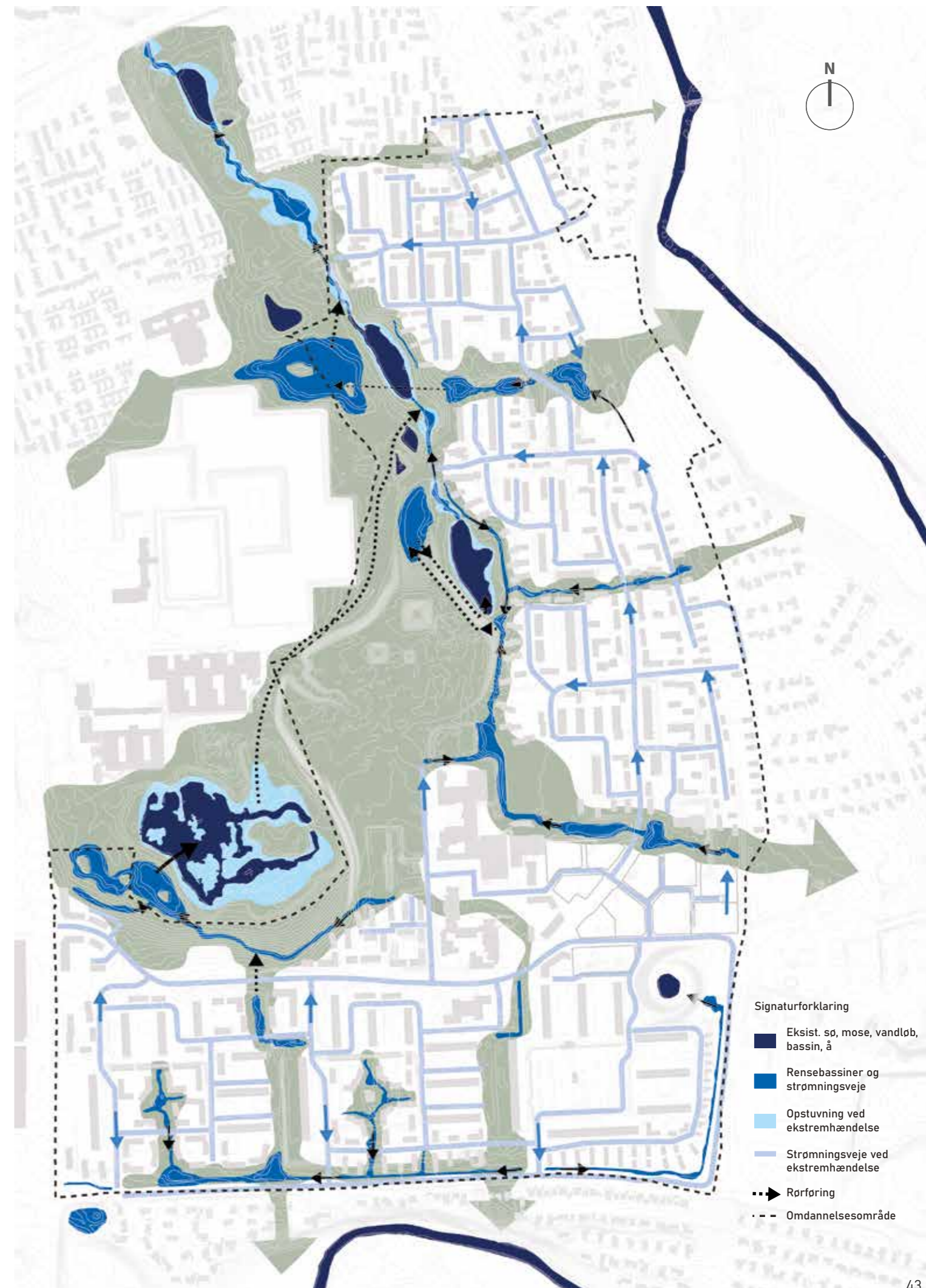
Alt nybyggeri har tilslutningspligt til det nye system, som anlægges af Vandcenter Syd. Nærmere beskrivelse af den blå struktur og vandhåndtering i området findes i vandhåndteringsplanen.



Principssnit 1:250  
Blågrøn korridor med nye regnvandssøer/renebassiner og naturkvaliteter mellem bykvartererne.



Principssnit gennem blågrøn korridor fra naturområdet mod vest til Odense Å mod øst.



- Signaturforklaring
- Eksist. sø, mose, vandløb, bassin, å
  - Rensebassiner og strømningsveje
  - Opstuvning ved ekstremhændelse
  - Strømningsveje ved ekstremhændelse
  - Rørføring
  - Omdannelsesområde

# Kvartersdannelse

## Nye kvarterer

Den grønne og blå struktur giver en naturlig afgrænsning af de nye kvarterer i bydelen. De nye kvartersdannelser er centrale for bydelens udvikling, idet de medvirker til at skabe en ny og mere menneskelig skala, sikrer bedre sammenhæng med nabolag og omgivelserne og giver mulighed for at arbejde med stedsspecifikke identiteter for de enkelte kvarterer.

## Blandet by

De nye kvarterer er bygget op omkring bygaden og de nye letbanestop. I fremtiden er der ikke længere store veje, som afskærer Vollsmose fra omgivelserne, fordi Åsumvej er nedgraderet og Vollsmose Allé er nedgraderet og nedlagt på strækningen mellem Risingsvej og Kløvereng. Derfor hænger de nye kvarterer naturligt bedre sammen med de eksisterende villakvarterer i naboområderne. Selskabsarealerne, der skal byudvikles med nye private ejer- og lejeboliger er placeret imellem nuværende almene boliger, hvilket understøtter målet om en blandet by og stærke fællesskaber.

På grund af skalaen i Vollsmose er kvartererne stadig så store, at de kan betragtes som mindre bydele, med hver sin kvartersplan. De foreslåede kvarterer indenfor omdannelsesområdet kan i sig selv sammenlignes med kvarterer som Dalum Papirfabrik, HC Andersen-kvarteret, Kongensgade-kvarteret, Gartnerbyen og lignende i Odense.

## Udvikling af kvarterer

Næste skridt i byudviklingen er at udvikle kvartererne et for et efter en etapeplan. Kvartererne vil hver især rumme mindre lokalkvarterer, som struktureres i delområder, hvor forskellige boligtyper, boformer, byrum, byfunktioner og fællesskaber kan opstå naturligt og vokse ud af eksisterende kvaliteter, så der dannes nye, lokale identiteter. Nuværende og kommende beboere og lokale aktører vil være centrale i dannelsen af de nye, lokale identiteter.

Kvarteret omkring Kløvereng ved Birkeparken bliver det første kvarter der udvikles. Se etapeplan på side 60-61.



Bydelen med kvarterer

Kvarteret med lokalkvarter

Lokalkvarteret med eksisterende og nye bygninger

Principdiagram over hierarkiet i de nye kvartersdannelser som vil ske både på bydelsniveau, på kvartersniveau og på lokalkvartersniveau.



### Signaturforklaring

- Kvartersdannelse berørt
- Kvartersdannelse ikke berørt
- Primær vej
- Eksist. bebyggelse
- Ny bebyggelse
- Omdannelsesområde

# Infrastruktur - nye veje og ny letbane

## Ny sammenhængende infrastruktur

Områdets infrastruktur skal sikre bedre tilgængelighed, en højere bykvalitet, større tryghed, flere mødesteder, byliv og fællesskaber. Vejene skal understøtte byrum og byliv, være tydelige i deres struktur og etableres på de bløde trafikanters præmisser. Blinde veje skal så vidt muligt undgås.

## Vejhierarki

Bydelens fremtidige vejstruktur skaber et sammenhængende vejnet, der sikrer en god trafikafvikling og binder bydelen sammen. Bydelens veje og gader er inddelt i et tydeligt hierarki, der er defineret i henhold til den enkelte vejs placering og rolle i det samlede vejssystem. Vejenes karakter og indretning afhænger af placeringen i vejhierarkiet, som består af bydelsveje, kvartersveje og boliggader.

De nye veje og letbanen gør bydelen mere tilgængelig og tryk samt tilfører en mere urban kvalitet og karakter.

## Ny bygade med letbane bliver rygrad

Den kommende bygade udgør bydelens rygrad og kommer til at blive understøttet af den kommende letbane, som skal køre i bygaden. Bygaden forbinder byen fra nord til syd og er en vigtig forbindelse mellem kvartererne og de tre nye tværgående

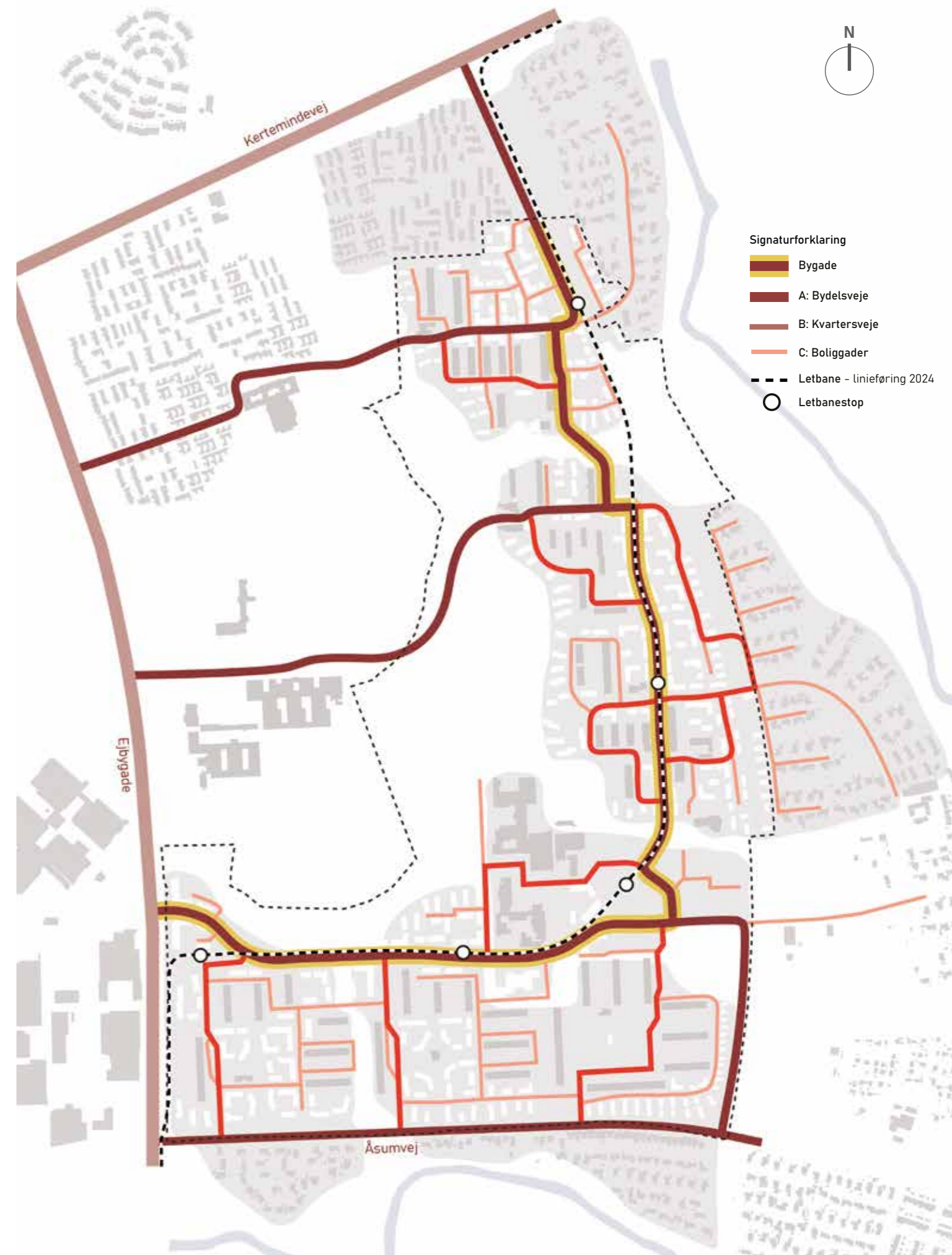
veje, Risingsvej, Gillestedvej og Kløvereng, der blev besluttet i 2015, og indviet i perioden 2020-2023. Funktionen af de tre tværgående veje er at binde bydelen sammen med omgivelserne, mens formålet med bygaden er at koncentrere bylivet i bygaden og binde de nye kvarterer sammen internt i bydelen fra nord til syd. Bygaden erstatter Vollsmose Allé som adgangsvej til boligkvartererne øst for Vollsmose.

Stiernes og vejenes hovedstrukturer er bygget op omkring bygaden som bydelens hovedgade. Stier, kvartersveje og boliggader orienterer sig derfor mod bygaden og letbanen i en tydelig bymæssig struktur med vejbaner, cykelsti og fortove.

I takt med udbygningen af den nye infrastruktur vil dele af Vollsmose Allé blive nedlagt og tilbageværende dele af allén vil blive nedskaleret til to spor. Åsumvej vil også blive nedskaleret til to spor.

## Kvartersveje og boliggader

De nye kvartersveje og boliggader forsyner kvartererne og understøtter bygaden som den centrale forbindelse. Hvor det er muligt, betjener de både private og almene boliger, og udgør et vigtigt fælles byrum og mødested mellem nye og eksisterende bebyggelser.



Risingsvej.  
Foto: Torben Eskerod, efterår 2024.



Odense Letbane, tracé i Bolbro.



# Vejtyper

## Bygaden og bydelsveje

En ny bygade fra Risingsvej til Kløvereng samler bydelens trafikale struktur i nord-sydgående retning. Bygaden er et vigtigt nyt byrum, som også skal understøttes med byfunktioner langs gaden, byrum og pladser omkring letbanestop. Bygaden udlægges med varierende bredder fra 12-30 meter, og hvor letbanen er centreret i vejdlægget, anlægges en kørebane på 3,25 meter på hver side af letbanen. Det forventede antal køretøjer på et hverdagsdøgn er ca. 3.000 i 2036. Derudover er der cykelstier og fortove på hver side, og mellem fortove og bygninger etableres der aktive og udadvendte kantzoner.

## Letbanetracé

Letbanen skal køre parallelt med Risingsvej og i bygaden. På nogle strækninger har bygaden et midterlagt letbanetracé, på andre strækninger et sidelagt tracé og på enkelte strækninger er bygaden uden letbane. Der er planlagt seks letbanestop på strækningen gennem Vollsmose.

## Bygade

Vejdlæg: 12-30 meter.  
 Hastighed: 40 km/t.  
 Vejbane: ca. 6,5 meter.  
 Status: Bydelsvej/bygade.  
 Parkering: Længdeparkering.  
 Cykelsti: i begge retninger.  
 Fortov: min 1,8 meter i begge sider.  
 Vandhåndtering: Regnvandsrender, regnvandsbede og lignende.

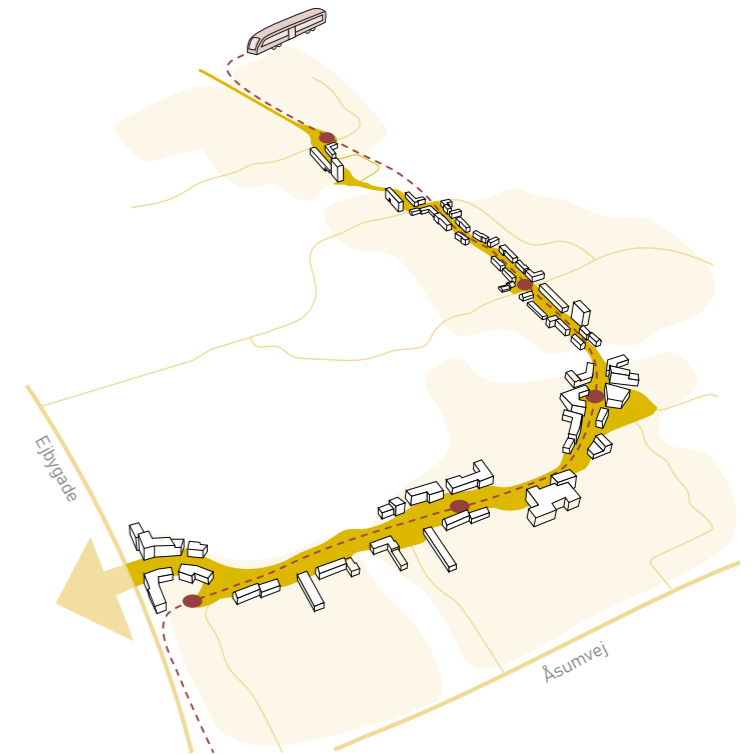
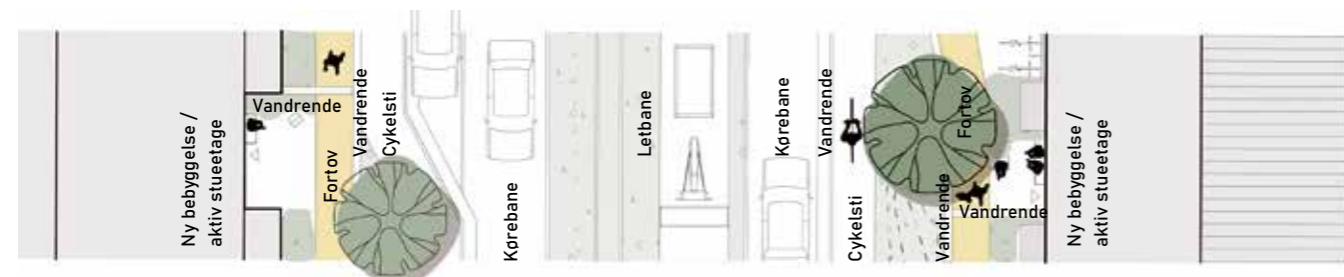
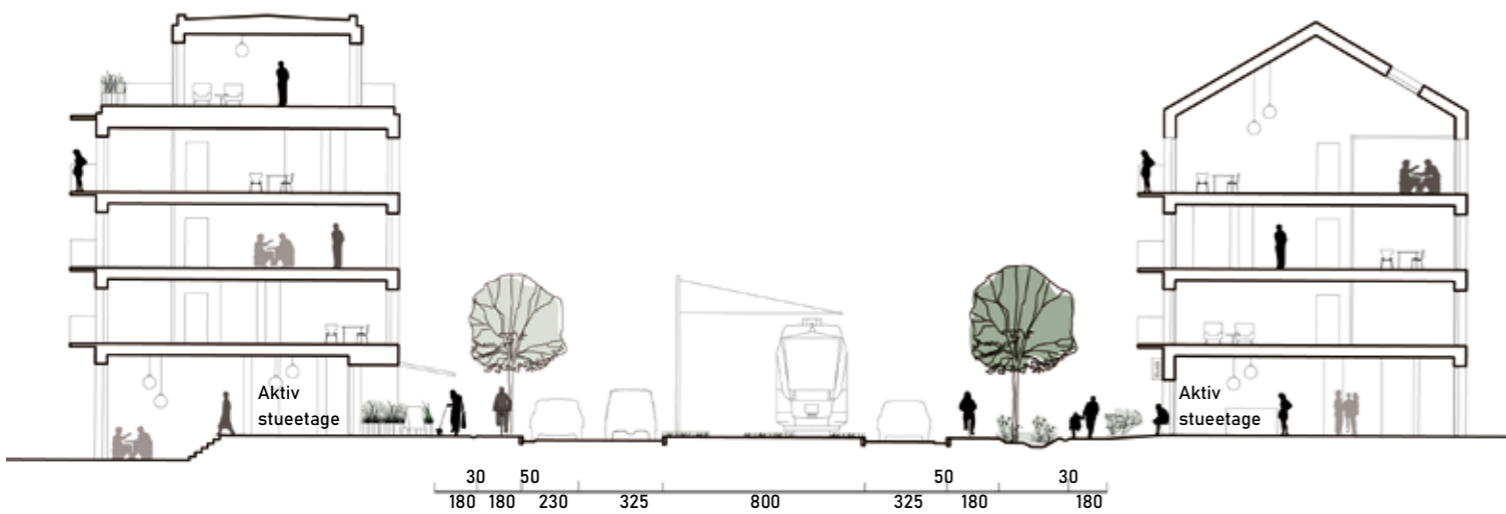
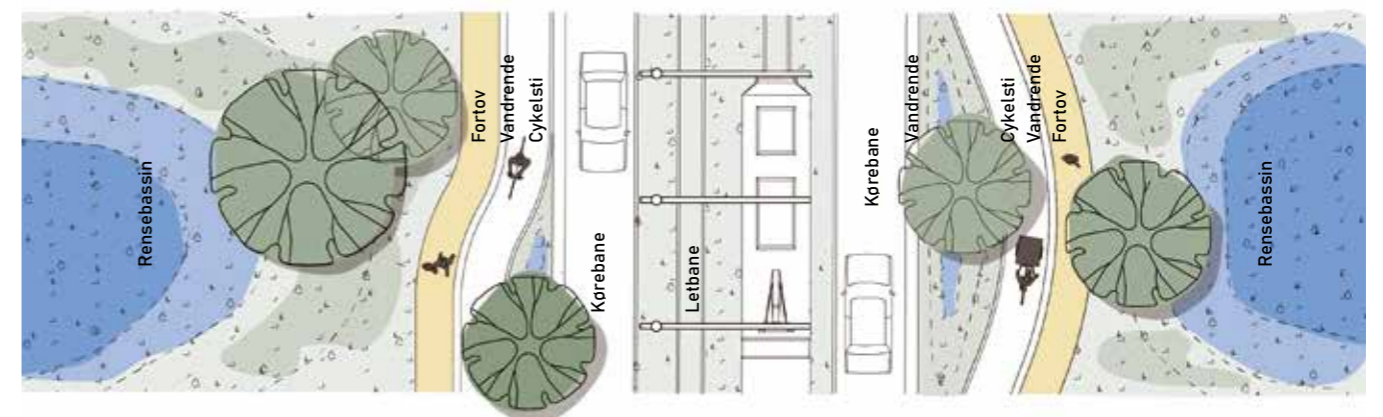
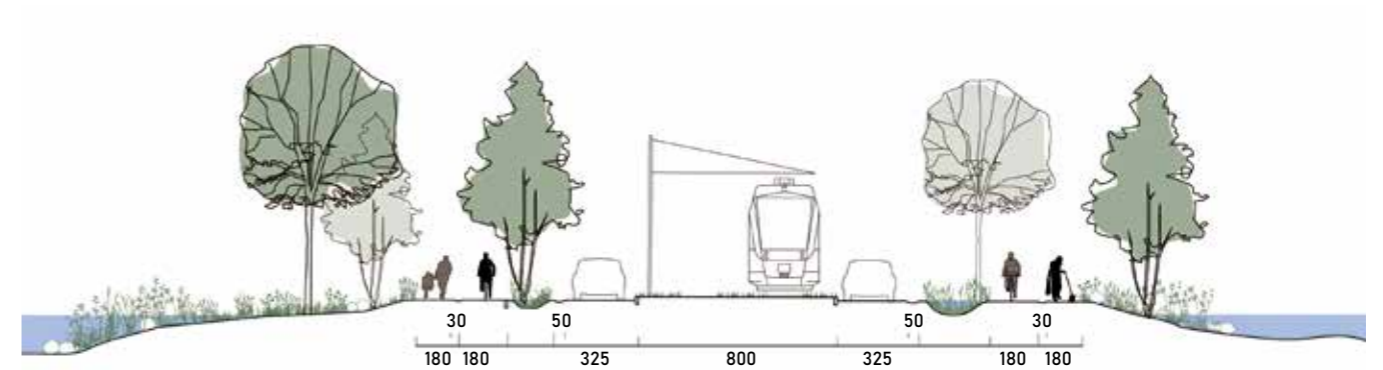


Illustration af bygaden med byfunktioner og letbanens linjeføring samt letbanestop.



Principsnit 1:300  
 Eksempel på bygadens forløb mellem nye bebyggelser.



Principsnit 1:300  
 Eksempel på bygadens forløb på tværs af blågrøn korridor med regnvandsbassiner på begge sider.

# Vejtyper

## Kvartersveje

Kvartersvejene er gennemgående veje, som giver adgang til og fra bykvartererne. Kvartersvejene etableres med fortove og længdeparkering, og der skal sikres et grønt og indbydende gademiljø med synlig regnvandshåndtering, hvor det er muligt. Kantzonerne skal udnyttes til private og semi-private byrum og mødesteder, og etableres med et åbent og grønt udtryk.

## Kvartersveje

Vejudlæg: ca. 10-15 meter.

Hastighed: 30-40 km/t.

Vejbane: ca. 5,5-6 meter.

Status: Kvartersvej.

Parkering: Længdeparkering.

Fortov: min 1,5 meter.

Vandhåndtering: Faste render, grøfter, regnvandsbede og lignende.

## Boliggader

Boliggaderne giver adgang til de enkelte boligbyggelser, og fungerer samtidig som fælles byrum og hverdagsmødesteder, der kan sammenlignes med gårdrum for gadens beboere.

I boliggaderne skal der prioriteres plads til regnvandshåndtering i regnbede og render, hvor det er muligt. Grønne bede og plads til ophold og leg skal fungere som en god og tryk ramme for hverdagens uformelle møder mellem naboer.

Parkering i boliggaderne anlægges fortrinsvis som mindre afgrænsede lommer i forbindelse med gaderne og de enkelte bebyggelser. Parkering kan også etableres langs gaden, hvor vinkelparkering

så vidt muligt skal undgås. I tilfælde med vinkelparkering skal parkeringen afskærms med grønne bede og opholdsområder, så bylivet og bykvaliteten kan opretholdes.

## Boliggader

Vejudlæg: ca. 8-13 meter.

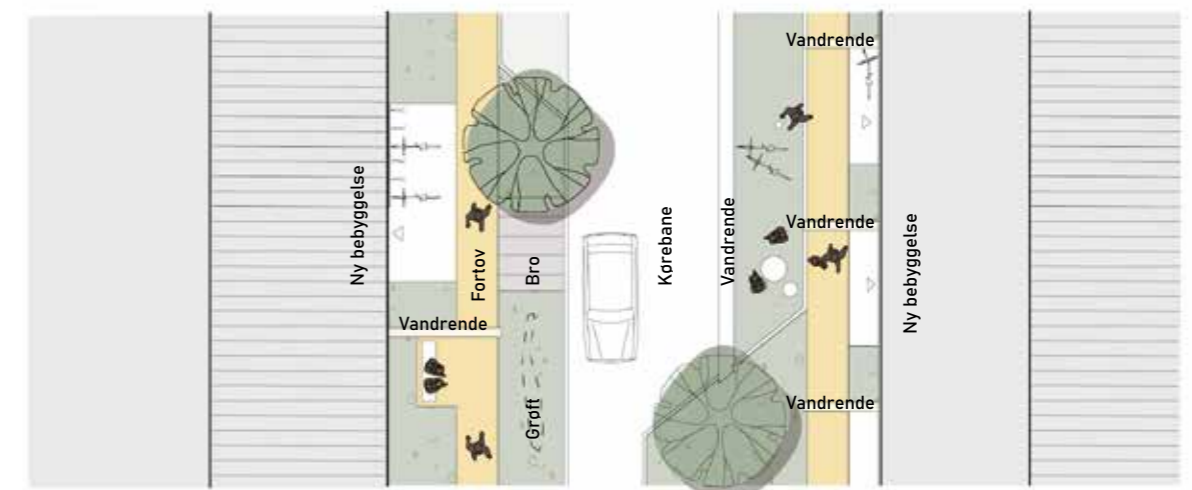
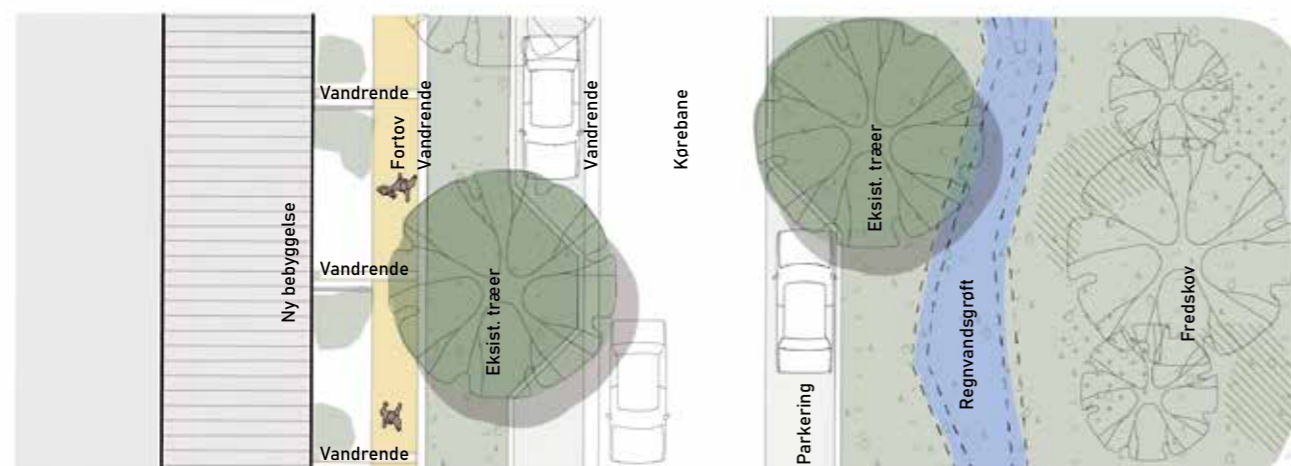
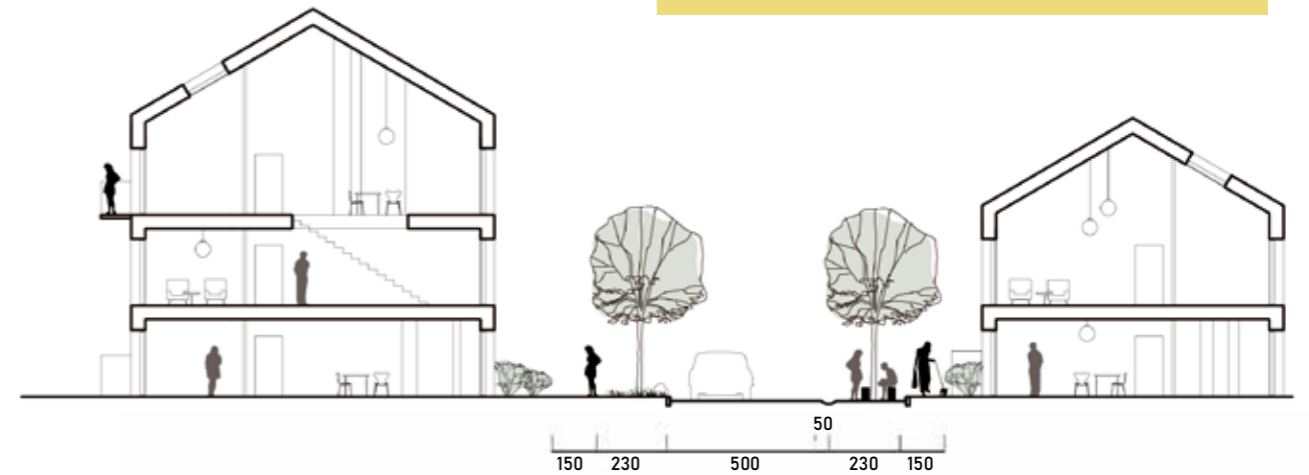
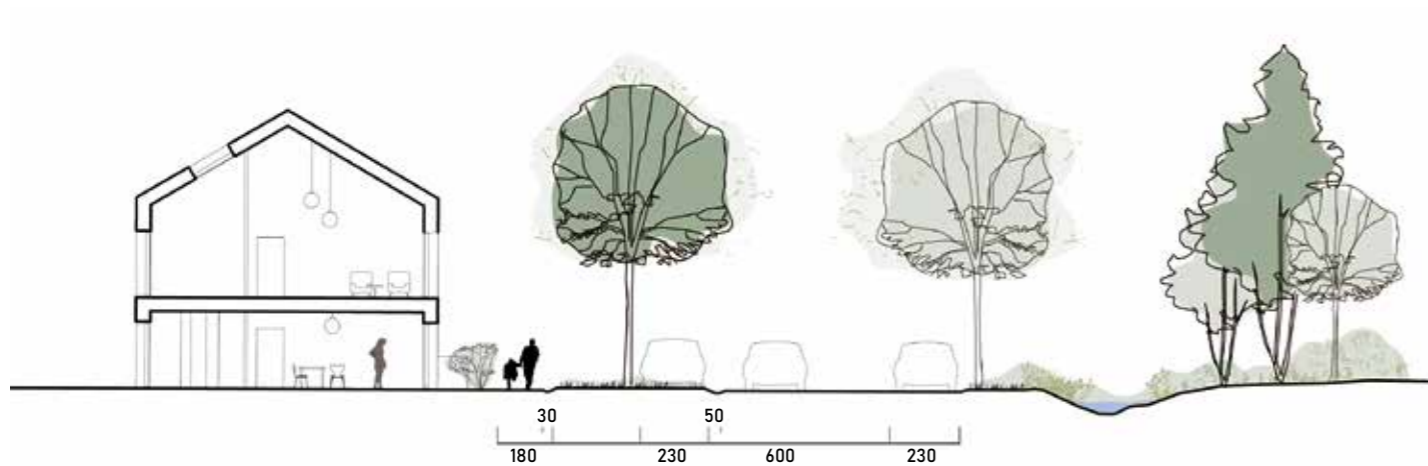
Hastighed: 20-30 km/t.

Vejbane: ca. 5-5,5 meter.

Status: Boliggade.

Parkering: Længdeparkering og evt. vinkelparkering.

Vandhåndtering: Faste render, grøfter, regnvandsbede og lignende.



Principsnit 1:250  
Eksempel på kvartersvej mellem nye rækkehuse og naturområde.

Principsnit 1:250  
Eksempel på boliggade mellem nye bebyggelser.

Visualisering af rækkehuse og boliggade med længeparkering.  
Almene boliger i boligafdelingen Birkeparken ses i baggrunden.  
Visualisering: Vandkunsten



# Infrastruktur - Stier

En ny hovedstruktur for stier skaber et mere tydeligt hierarki i forbindelserne, øger tilgængeligheden til bydelen og til kvartererne samt skaber overskuelighed for både lokale og besøgende.

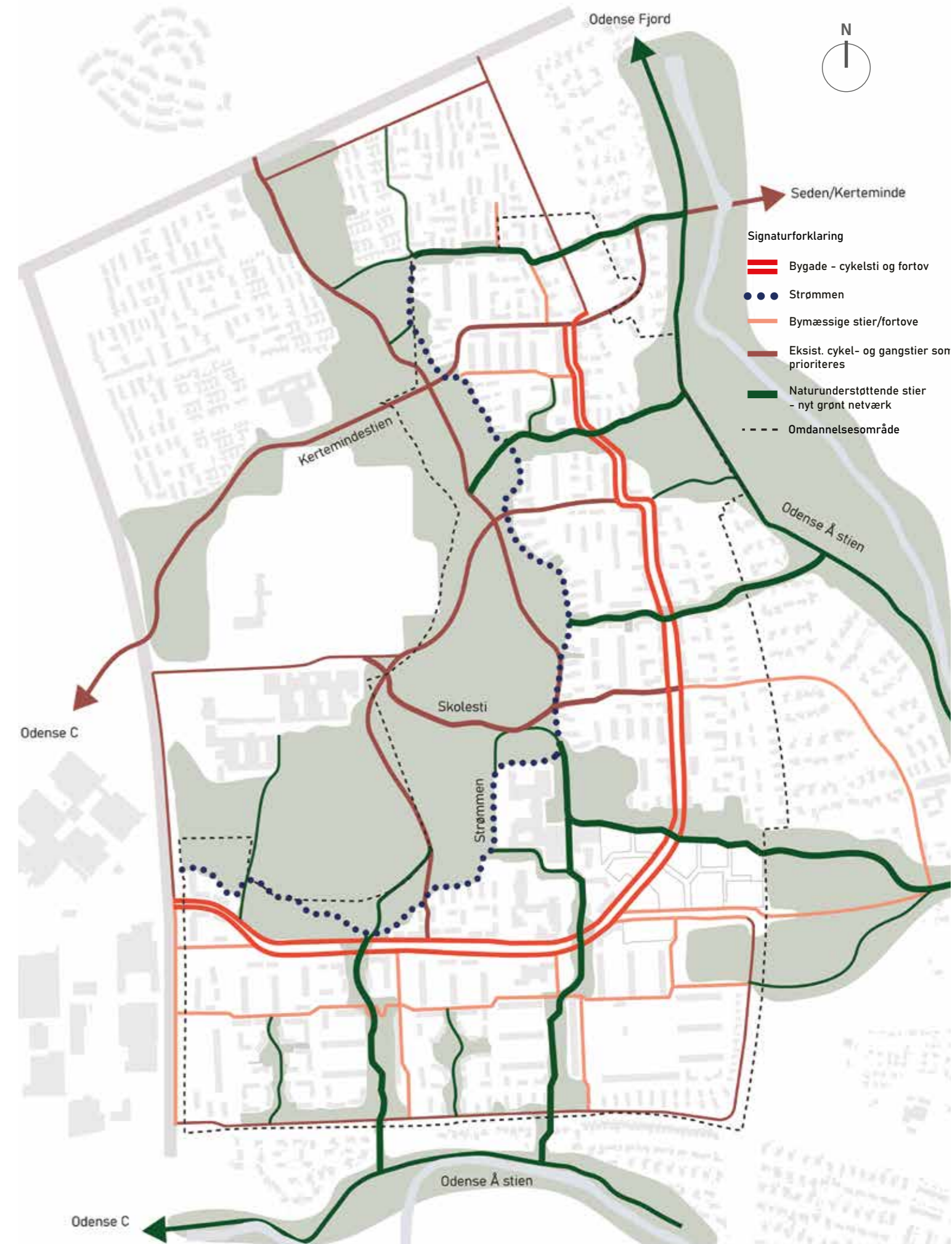
## Bypromenade

Langs den nye bygade etableres der et en bypromenade med cykelstier, som understøtter den nye bygades funktion som en hovedfærdselsåre i området.

## Hovedstier

Områdets eksisterende hovedstier, Oplevelsesstien, Kertemindestien og skolestien Galaksestien skal opretholdes og understøttes i et mere overskueligt stisystem, som forbinder naturen og byen i de blågrønne korridorer. De to eksisterende regionale cykelstier i naturområdet, som forbinder bydelen mod Odense og Kerteminde, skal fortsat understøttes.

I takt med at området udvikles, vil der være mindre stier, som nedlægges, hvis de ikke har væsentlige funktioner.



Sti langs rækkehusene i Egeparken.  
Foto: Torben Eskerod, efterår 2024



Cykelsti langs søerne.  
Foto: Arkitema



Oplevelsesstien i Nåleparkerne.  
Foto: Arkitema



Skolestien gennem naturområdet.  
Foto: Torben Eskerod, efterår 2024

# Strømmen - en ny sti

## En ny sti på kanten

På kanten imellem det grønne naturområde og de bebyggede områder etableres "Strømmen", et nyt rekreativt stiforløb, der også fungerer som strømningsvej for regnvand. Strømmen er derfor både en ny rekreativ forbindelse og en del af den naturbaserede regnvandshåndtering.

## Forbinder by og natur

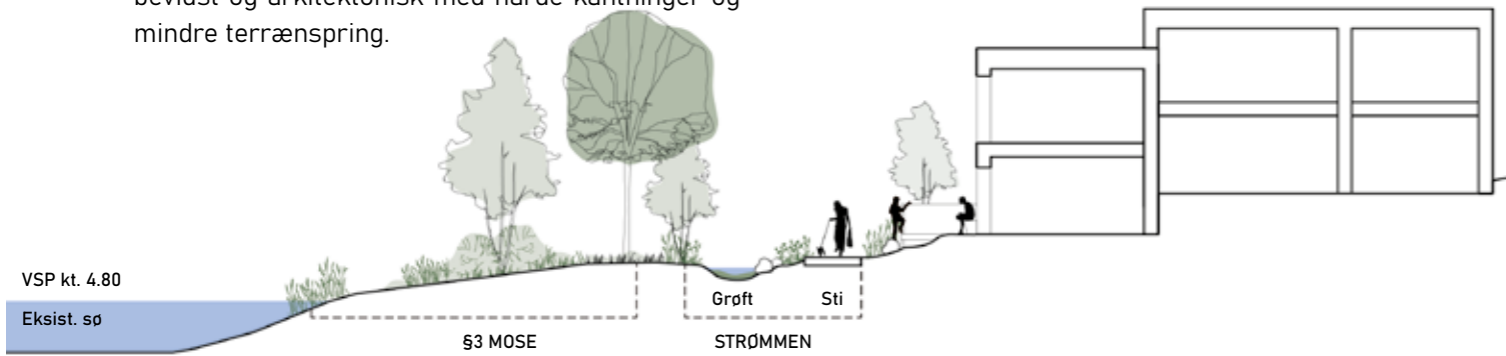
Strømmen er placeret på kanten mellem by og natur. Den er derfor med til at skabe tydelighed, fordi den understøtter wayfindingen ind i bydelen, idet der langs stisystemet bliver etableret naturlige passager på tværs ind gennem byen. Stierne vil forbinde bydelen på tværs fra mosen via bygaden til naturen og Odense Å mod øst og syd.

## Bydannelse understøttes

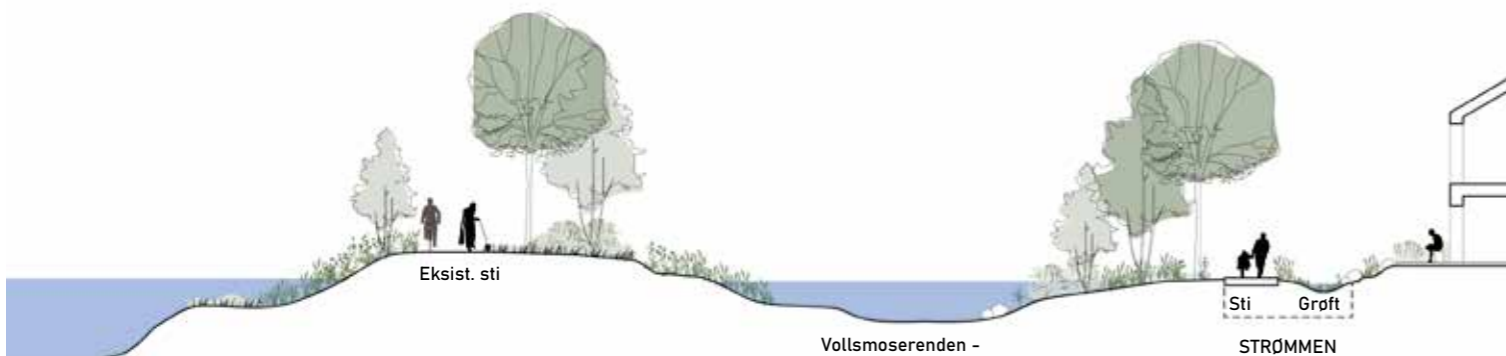
Placeringen af Strømmen vil understøtte bydannelsen, da den ligger tæt på bebyggelsen og dermed øger trygheden, idet man kan færdes tæt på naturen uden at miste nærheden til de bymæssige omgivelser. Strømmen skal have et udtryk med naturlig terrænbearbejdning, men hvor bebyggelse ligger helt ud til Strømmen, kan der arbejdes bevidst og arkitektonisk med hårde kantninger og mindre terrænspring.



Illustration af Strømmen med snithenvisning.



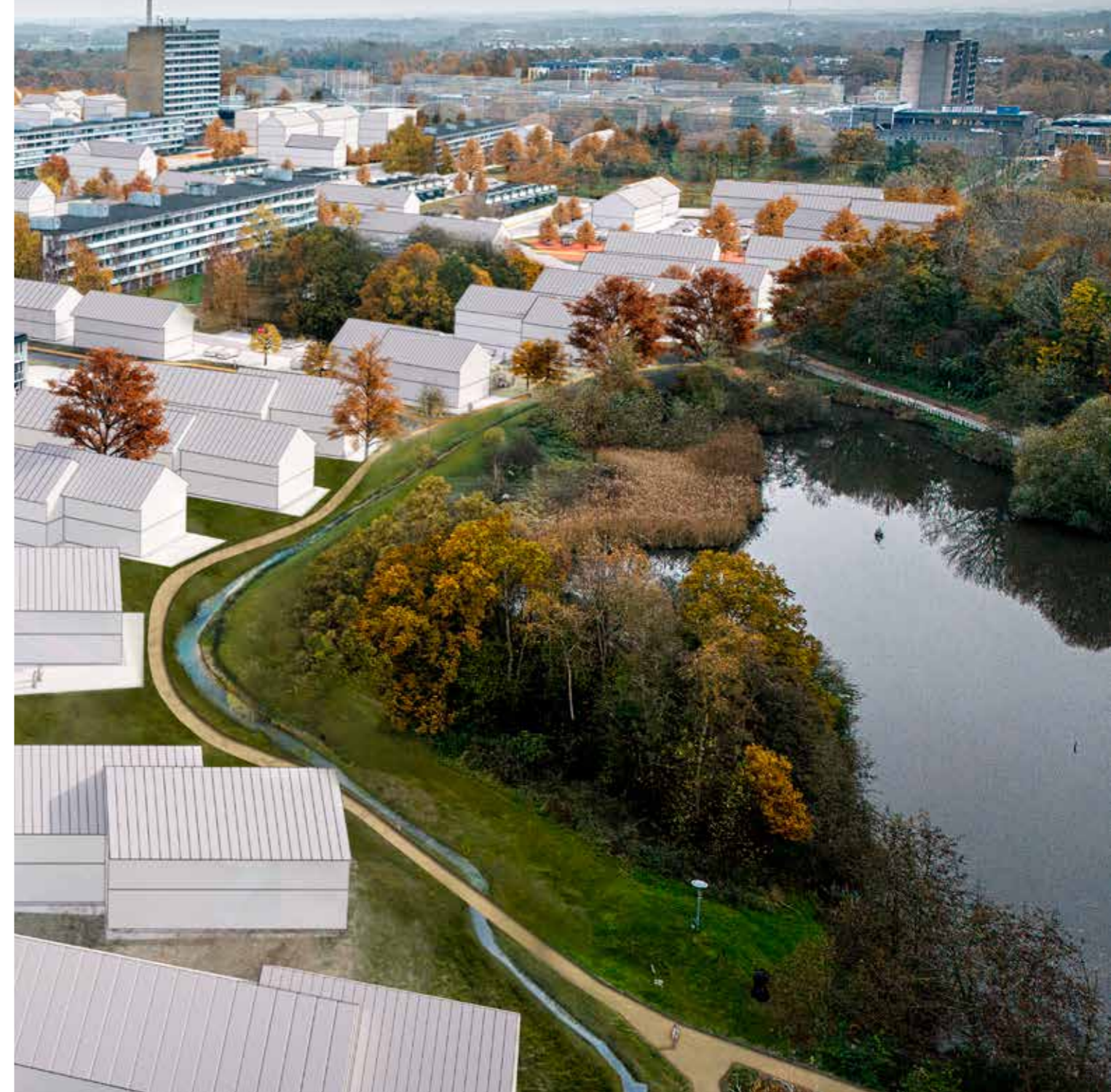
Snit AA 1:250  
Eksempel på Strømmens placering mellem naturområdet og boligerne.



Snit BB 1:250  
Eksempel på Strømmen mellem naturforbedret Vollmoserende og boliger.

Visualisering af Strømmens forløb langs kanten mod naturen ved boligafdelingen Egeparken. De nye boliger er placeret tværs med naturområdet, så naturen trækkes ind i bydelen og flest mulige får udsyn og adgang til naturen.  
Visualisering: Arkitema

Eksisterende forhold  
Foto: Torben Eskerod, efterår 2024.



# Byfunktioner

## Funktioner langs bygaden

Den nye bygade skaber en tæt sammenhæng internt i bydelen og sikrer god trafikal forbindelse til Vollsmoses omgivelser, så der opnås en bedre integration i området. Bygaden er som den bærende færdselsåre, også samlende for bydelens mest centrale og udadvendte funktioner, der skal placeres langs bygaden, så den blandede by understøttes.

Centerområdet samt bydelens øvrige eksisterende udadvendte funktioner og servicefunktioner skal koncentreres om bygadens forløb. Når nye byfunktioner etableres med butikker og udadvendte funktioner, arbejdspladser og åbne stueetager, vil byens gulv folde sig ud langs bygaden og tilføre Vollsmose en helt ny blandede bymæssig karakter.

## Støt letbanestop

Det er vigtigt, at funktionerne koncentrerer i klynger med strategiske placeringer bl.a. ved letbanens stop, så der opnås en vis variation i gadeforløbet og sikres koncentration af de bymæssige funktioner. På den måde understøtter funktionerne hinanden og skaber synergieffekter imellem sig. Letbanens stop i Vollsmose fungerer som vigtige knudepunkter og mødesteder, der understøtter bygadens kvalitet og forløb.

Bebyggelse langs bygaden placeres og udformes, så bygadens bymæssige karakter understøttes. Det betyder, at facader skal placeres, så de definerer et tydeligt gaderum, og at kantzonerne skal bearbejdes grundigt.

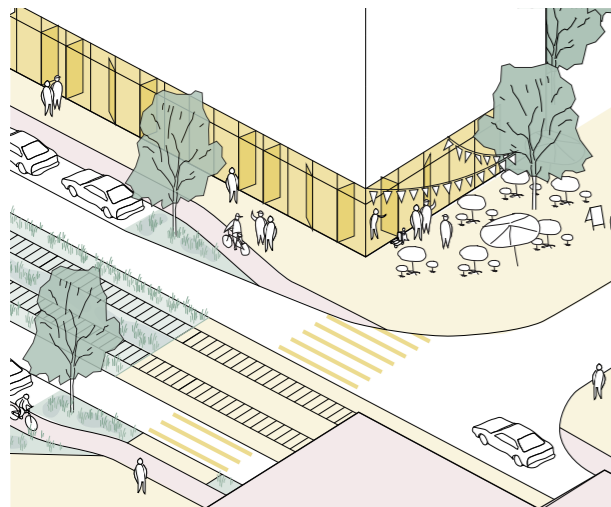
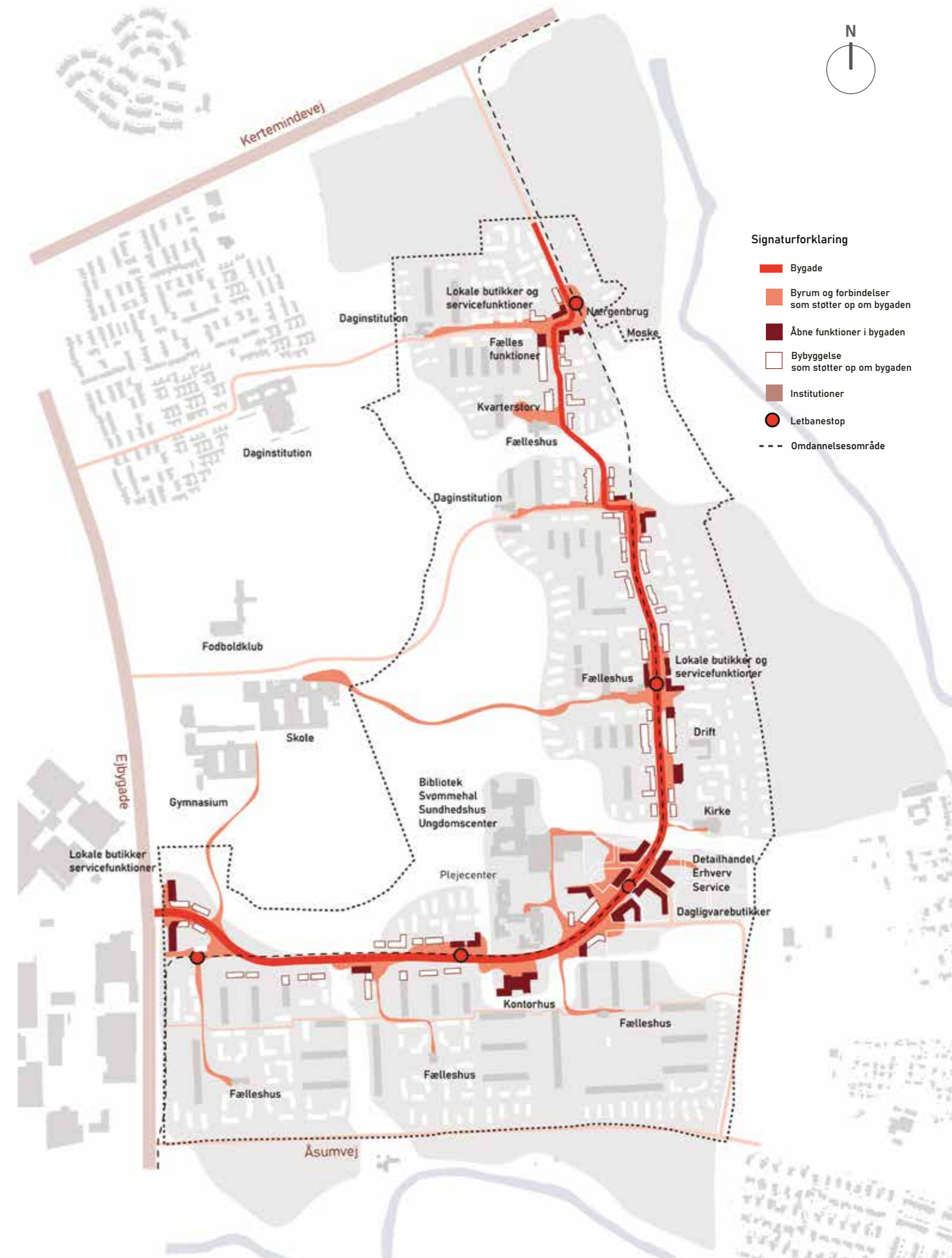


Illustration af udadvendte byfunktioner koncentreret langs bygade og ved letbanestop.  
Illustration: Vandkunsten



Fælleshus og byplads ved boligafdelingen Egeparken - langs bygade og letbane i fremtidens Vollsmose.  
Foto: Arkitema

# Et sted ad gangen

## Danmarks største omdannelsesområde

Omdannelsesområdet for Vollsmose er med sine 126 ha det største i Danmark. Til sammenligning er det næststørste omdannelsesområde, Gellerup i Aarhus "blot" 75 ha. Vollsmose er altså en stor bydel og omdannelsesområdet er så stort, at de enkelte kvarterer i sig selv kan udgøre hele bydele. Kvarteret ved Kløvereng og boligafdelingen Birkeparken (etape 1) er ca. 11,3 ha. Til sammenligning er Gartnerbyen i Odense ca. 14,5 ha og Dalum Papirfabrik er ca. 8,5 ha.

## Etapevis udvikling

Derfor udvikles Vollsmose fremadrettet i etaper. Det giver en større sikkerhed for, at nye boliger, erhverv og byfunktioner kan udvikles og tilpasses markedet i takt med, at arealerne kan frigøres. På denne måde er det muligt at teste og indarbejde f.eks. nye boligformer undervejs. Evaluering af de enkelte etaper muliggør, at byudviklingen hele tiden forbedres. Det er en stor fordel, fordi den trinvis udvikling derved også understøtter bykvalitet, tidsdybde og blandet by.

Etapevis udvikling af Vollsmose skaber også en stærk ramme for inddragelse af borgere og interessenter i udviklingen af kvarterer med egen identitet, byfunktioner og boligtyper. Udviklingen skal ske i tæt dialog med markedet. Denne tilgang fremmer innovation, lokalt engagement og bykvalitet.

## Forudsætninger

Den fysiske plan og hovedstrukturen er forudsætning for udvikling af kvarterne. Grundprincipperne i næste kapitel er principper for den videre detaljering af kvarterer, udviklingsprojekter og byrum.

## Kvartersplaner

Detaljeringen af kvarterne sker med afsæt i bydelsplanen. Kvartersplaner skal bl.a. indeholde en vision og identitetsbeskrivelse for det enkelte kvarter, beskrivelse af kvarterets infrastruktur, vandhåndtering og parkering. Desuden beskrives de arkitektoniske principper og kvarterets bebyggelsesplan

med udviklingsprincipper for typologier illustreres. Beskrivelse af kantzoner og gårdrum, udviklingsprincipper for offentlige pladser og byrum samt rammer for bylivsstrategi og fællesskaber indgår også i kvartersplanerne. Læs mere om indholdet i og processen for udarbejdelse af kvartersplaner og prospekter på side 112-113.

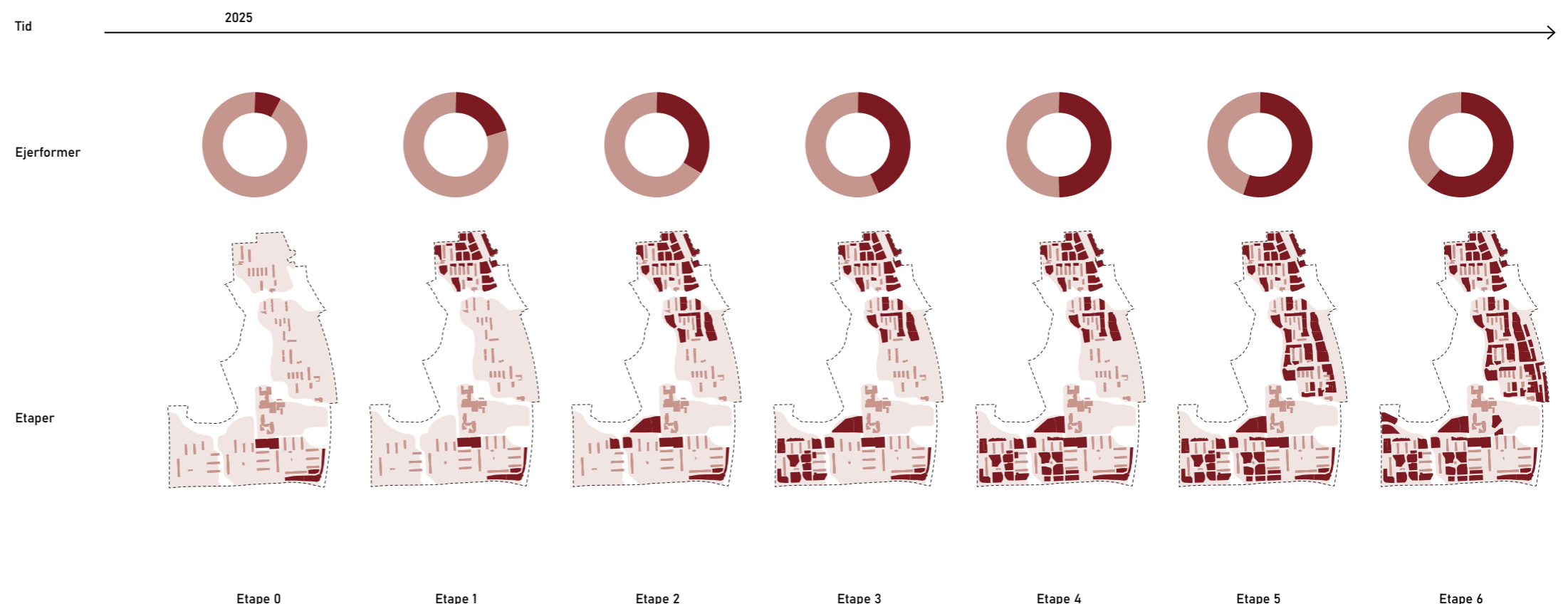
## Udviklingstakt

Udviklingsrækkefølgen for kvarterne er planlagt efter, hvornår boligselskaberne og kommunen kan indskyde arealer og hvornår det er muligt at etablere forsyning og byggemodning. Det endnu ikke aftalt hvornår omdannelse af centerområdet kan ske.



Visualisering af rækkehuse i etape 0. Boliger i boligafdelingen Fyrreparken kan ses i baggrunden. Visualisering: Vandkunsten

## Etapeplan



Figur over den etapevise udvikling af omdannelsesområdet og fordelingen af ejerformerne, som vil ændre sig med tiden frem mod målet om maks. 40% almene familieboliger. Figur: Fremtidens Vollsmose P/S



Eksisterende forhold.  
Foto: Torben Eskerod, efterår 2024.





# Grundprincipper

# 12 Grundprincipper

## Om kapitlet

Der er udviklet 12 grundprincipper for omdannelsen af Vollsmose. Grundprincipperne er designparametre - eller dogmer - der skal danne grundlaget for samarbejdet om områdets og kvarterernes fremtidige udformning.

## Grundprincippernes formål

Grundprincipperne er udviklet til Vollsmose, og tager afsæt i Vollsmoses potentialer. Det er klassiske principper, der er bearbejdet, så de understøtter bydelsplanens centrale elementer for udviklingen af Vollsmose.

Grundprincipperne understøtter visionen om at udvikle Vollsmose fra et udsat boligområde til en levende og attraktiv del af Odense, hvor natur, bæredygtighed, byliv og fællesskaber er i centrum.

## Udvikling over tid

Den fysiske byudvikling i Vollsmose er dynamisk og må ske over tid, så man understøtter tidsdybden fra det historiske montagebyggeri til den nyopførte nutidige arkitektur, så der skabes variation og sikres en fortælling, hvor de eksisterende kvaliteter bevares og nye tilføjes med afsæt i stedets muligheder.

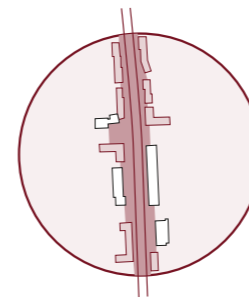
## Nye og gamle identiteter integreres

Det er vigtigt at skabe en by, der både tager udgangspunkt i det eksisterende og bygger videre på de store kvaliteter, der allerede ligger i området i dag, men også formår at rette op på nogle af de svære fysiske udfordringer, der præger området. Det er en oplagt mulighed at planlægge bydelen på en helt ny måde, hvor der opnås en større tæthed og bedre relation mellem naboer og kvarterer.

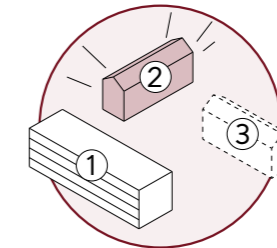
Den fysiske udvikling skal understøtte, at der kan skabes relationer mellem nyt og eksisterende samtidig med, at kvartererne får sine egne identiteter. Det gælder både rumligt, fysisk og socialt. Der skal skabes naturlige mødesteder både i gaderne og gårdrummene. Der skal være generel opmærksomhed på bevægelsesmønstre, på at indgange til nye og eksisterende boliger orienterer sig mod hinanden og at nye boliger udvikles, så der kommer flere øjne mod gaderne og dermed er større tryghed i det oplevede.

De 12 grundprincipper er illustreret på siden til højre.

### 1. Støt bygaden



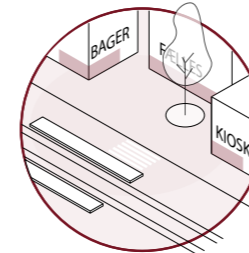
### 2. Skab arkitektonisk kvalitet



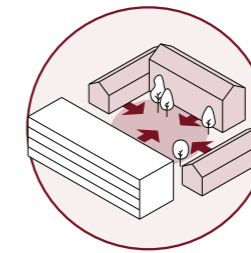
### 3. Åben stueetagen



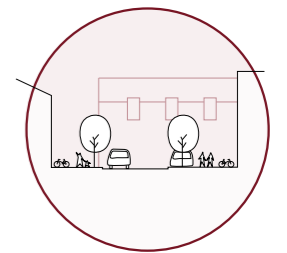
### 4. Understøt letbanestop



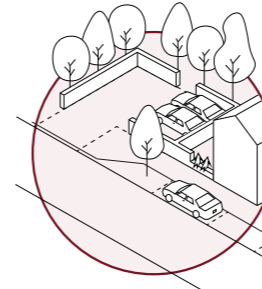
### 5. Skab tydelige tilhørsforhold



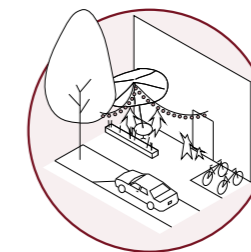
### 6. Skab definerede byrum



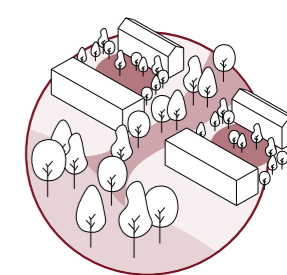
### 7. Integrer parkering i byen



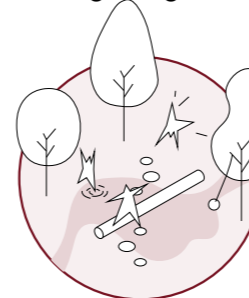
### 8. Indret gode bolig-gader



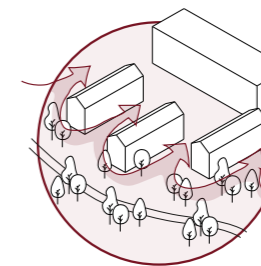
### 9. Gør bydelen grøn med adgang til naturen



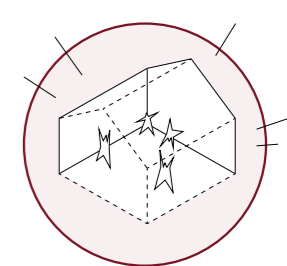
### 10. Synliggør vandet og brug det



### 11. Træk naturen ind i byen med fligede kanter



### 12. S sammensæt fysiske rammer for fællesskaber



# 1. Støt bygaden

## Ny hovedgade

Bygaden er det nye og helt centrale samlende element i det transformerede Vollsrose. Letbanen skal køre langs med bygaden og understøtter potentialet for, at bygaden bliver et rumligt veldefineret og vel-fungerende byrum, der kan samle bydelen. Bygaden bliver hovedgaden i Vollsrose, hvor alle de funktioner, der hører til i en by, er koncentreret omkring.

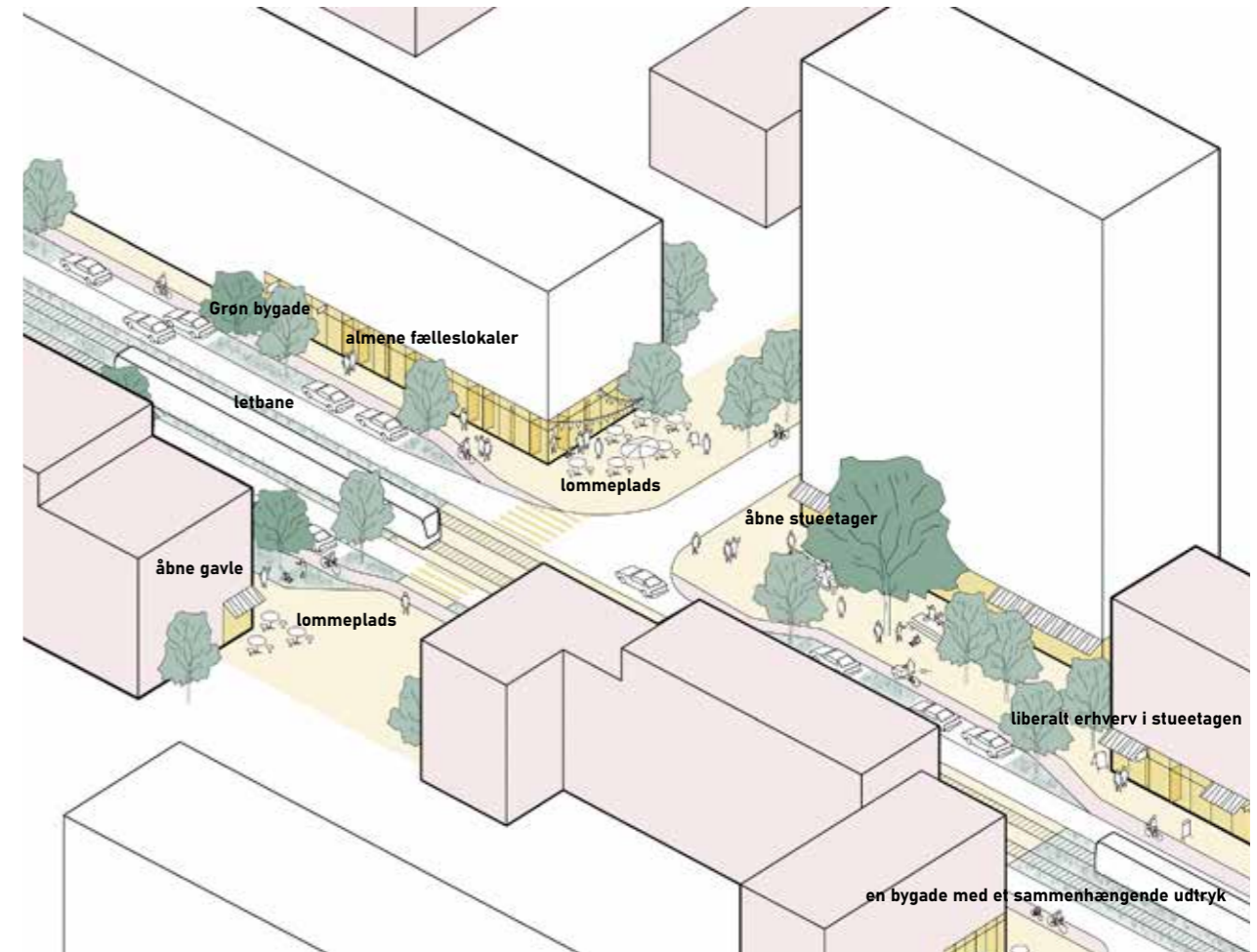
## Bygadens anvendelse og udtryk

Det er essentielt, at de planlagte udadvendte byfunktioner placeres i stueetagerne ud mod bygaden. Byrum, som f.eks. kvarterstorve og små lommepladser, kan også understøtte bygaden, idet de udgør nye mødesteder, der kan facilitere et nyt fællesskab på tværs af både de eksisterende almene boliger og de nye tilflyttere. Bygaden skal fremstå grøn med vejbede og store træer og letbanen skal være dens dynamo. Bygaden skal på sigt være pulserende, levende og i aktivitet døgnet rundt.

Potentialet er der - Vollsrose vil rumme lige så mange mennesker, som en mellemstor dansk provinsby med 10-12.000 indbyggere.



Principdiagram af bygadens forløb med understøttende funktioner.



Eksempel på bygaden i et lokalkvarter.



"Strædet" i Køge.  
Foto: Kirstine Autzen



"Vannkunsten" i Oslo.  
Foto: Rasmus Hjortshøj



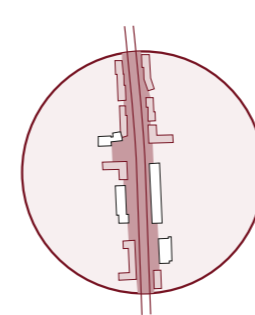
Risingsvej.  
Foto: Torben Eskerod, efterår 2024



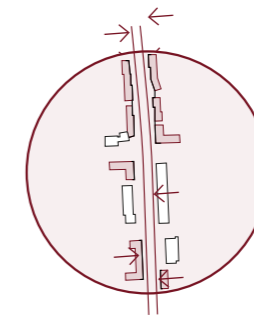
Åbne funktioner i stueetagen.  
Foto: Vandkunsten



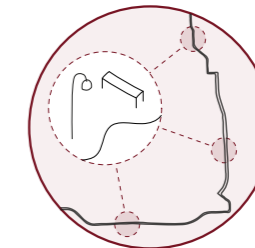
Lyngby Hovedgade.  
Foto: Vandkunsten



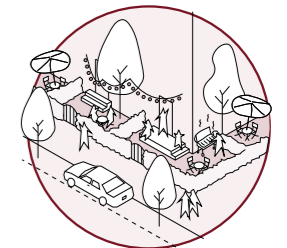
Skab et rummeligt sammenhængende gadeforløb.



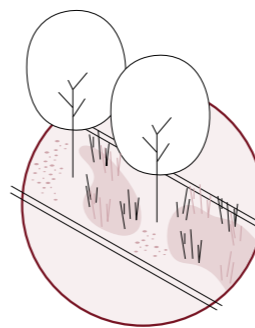
Byg ud mod gaden så den strammes op og defineres.



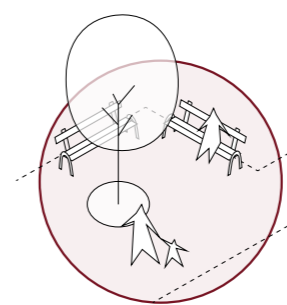
Giv Bygaden et arkitektonisk sammenhængende udtryk med fx belægninger, belysning og inventar.



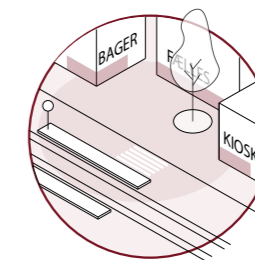
Indret bolig-stueetager der skaber liv i Bygaden med forhaver, kantzoner og aktivitet.



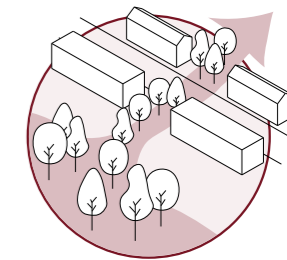
Gør vandet og det grønne til et attraktivt bymæssigt naturelement.



Skab nye større og mindre mødesteder langs Bygaden.



Koncentrer aktive funktioner omkring letbanestoppene med udadvendte funktioner ud mod Bygaden.



Skab forbindelser til landskabet på tværs af Bygaden gennem de grønne kiler.

# 2. Skab arkitektonisk kvalitet

## Arkitektonisk tidsdybde

Vollsmose fremstod i sin oprindelige form med ren- dyrket modernistisk arkitektur, hvor datidens ud- vikling af storskala og ekspressive betonelement- konstruktioner var det bærende udtryk. Vollsmose er bygget for ca. 50 år siden, som datidens bud på fremtidens velfærdsarkitektur. Gennem årene er det også blevet en arkitektur, der ofte er udskældt for at være ensformig, anonym og synonym med de sociale problemer, der ofte ses i den type bebyggelser.

I forbindelse med den omfattende omdannelse af Vollsmose, skal der både renoveres og bygges man- ge nye projekter. Det kan af den grund være en ud- fordring at skabe arkitektonisk kvalitet og værdi, der går på tværs af nyt og gammelt og på tværs af de mange forskellige projekter. Det er derfor vigtigt at bevare en form for arkitektonisk tidsdybde gennem hele udviklingen.

## Bydelens særlige karakter

På byniveau er det vigtigt, at bygaden introducerer stor sammenhængskraft, så lamper, inventar, be- lægninger, letbanestop m.m., skaber særlig gen- kendelighed for Vollsmose ved at fremstå med høj æstetisk kvalitet og høj brugsværdi. Gennemgående belægninger som de gule teglfortove langs Risings- vej er et eksempel på en klassisk Odenseidentitet i Vollsmose.

De enkelte bykvarterer skal fremstå med egen iden- titet med blandede boligformer og blandet skala – nyt og gammelt mødes overalt, og det er oplagt, at belægninger, beplantning og byinventar har en sam- lende værdi for de enkelte kvarterer. Der kan f.eks. introduceres en slags "kvartertræ", der kan være

med til at skabe identitetsgenkendelse mellem de forskellige bykvarterer, med afsæt i de træer, der i dag kendetegner området.

Generelt skal der være variation i skala. Bygaden skal støttes af bygninger, der varierer fra 3-5 etager og de mere lokale boligområder i lokalkvartererne skal udbygges primært med 2-3 etager. Den fligede kant mod de store naturområder skal bebygges pri- mært med rækkehuse i to etager.

## Nyt byggeri

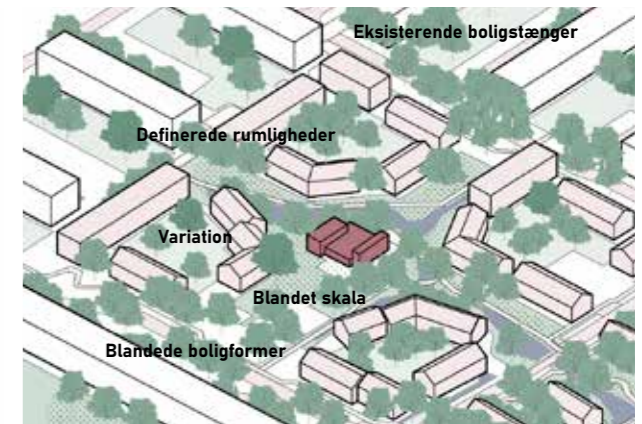
Nye bygninger skal fremstå med høj arkitektonisk værdi. De skal generelt udformes, så de rummer særlig detaljering af f.eks. indgangspartier, trap- pekerner, overgang mellem tag og facader, altaner, kviste, karnapper og lignende bygningsdele. Der skal også lægges vægt på, at bygninger udføres med så bæredygtige materialer som muligt, som f.eks. træ, og at der så vidt muligt anvendes genanvendelige materialer og egentlige genbrugsmaterialer.



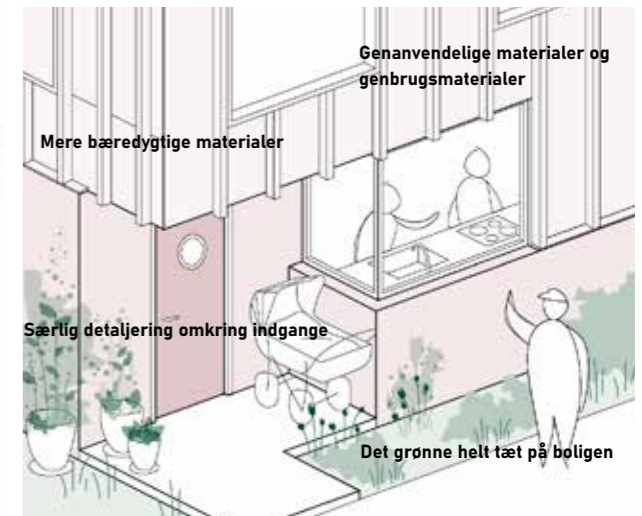
Arkitektonisk kvalitet på bydelsniveau i Køge Kyst. Foto: Mikkel Eye



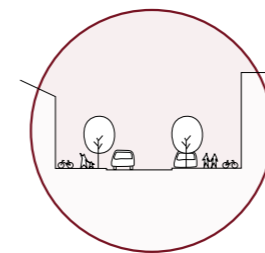
Principdiagram af arkitektonisk kvalitet på bydelsniveau.



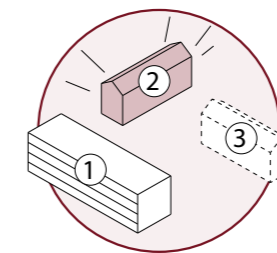
Eksempel på arkitektonisk kvalitet på kvarterniveau.



Eksempel på arkitektonisk kvalitet i bygningsdetaljen.



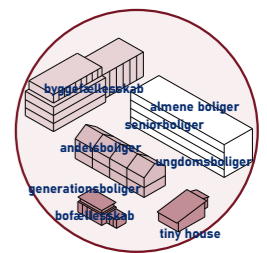
Giv byen præcise rum i men- neskelig skala.



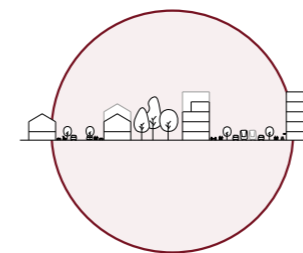
Husk tidsdybden og udvikel- bydelen over tid



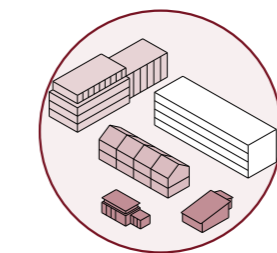
Skab både et sammenhæn- gende udtryk i Bygaden og egne særlige identiteter i kvarterene



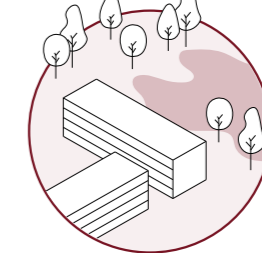
Giv plads til nye boligformer som byggefællesskaber og mikroboliger



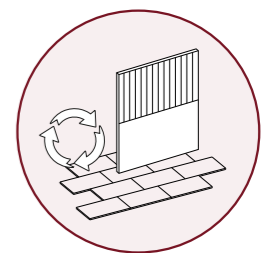
Hold skalaen. 2-3 etager i boliggaderne, 3-5 etager omkring Bygaden og evt højere i bycenteret.



Skab variation i bygnings- massen



Bevar og forstærk de eksisterende Vollsmose kvaliteter



Brug mere bæredygtige ma- terialer, der patinerer smukt. Skab fx særlig kvalitet og detaljering ved indgange



En særlig niche ved indgangen giver stor kvalitet i "Tingbjerghusene". Foto: Rasmus Hjortshøj



Byudvikling i Thomas B. Thriges Gade. Foto: Vandkunsten



Byggefællesskab "Byfællesskabet Thomas B. Thrige" i Odense. Foto: Vandkunsten

# 3. Åben stueetagen

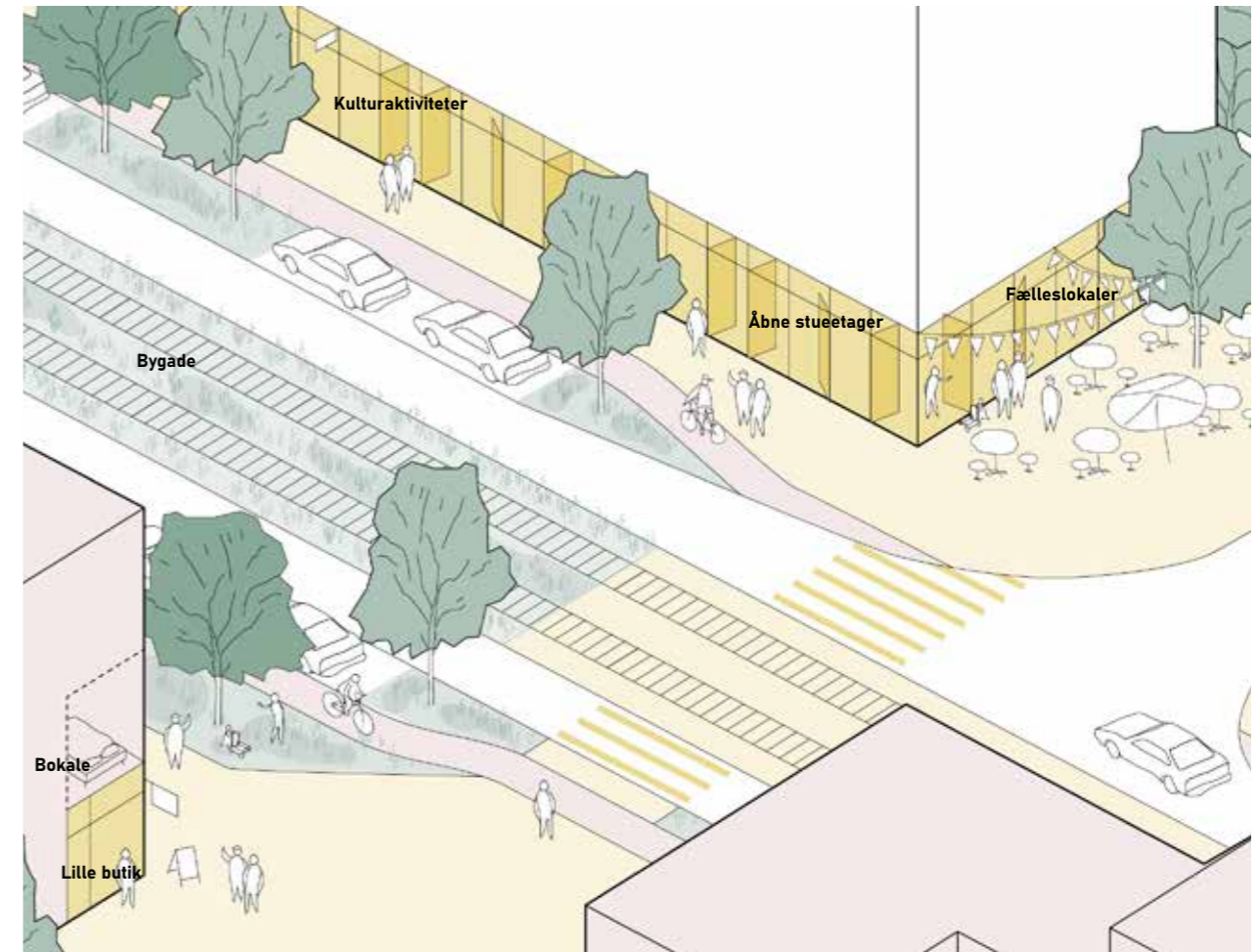
## Effekten af den åbne stueetage

Stueetagens anvendelse og indretning er særlig vigtig for udviklingen af Vollsmose. De åbne stueetager kommer til at skabe både liv og aktivitet, fællesskaber, mødesteder, tryghed og tilhørsforhold. Det er særligt vigtigt at åbne og aktivere stueetagerne langs bygaden og omkring letbanestop, men stueetagerne i boligkvarterer er også vigtige for at skabe nærhed og tryghed. De nye stueetager skal åbnes, og åbning af de eksisterende stueetager skal så vidt muligt indgå i den videre detaljering.

Byens gulv langs bygaden skal suppleres med byfunktioner, kiosker og caféer i videst muligt omfang, og de omkringliggende boligområder opfordres til at placere deres fællesfunktioner i stueetagerne i bygaden, fremfor som større selvstændige bygninger inde i boligkvarterer. Fremtidens Vollsmose P/S udvikler en plan for handels-, erhvervs- og byfunktioner, som sikrer en dynamisk byudvikling af bygaden i årene der kommer - den kan blive et nødvendigt, robust og fleksibelt styringsredskab fremadrettet.



Principdiagram af åbne funktioner i stueetagen.



Eksempel på åbne stueetager i et lokalkvarter.



Transformation af stueetage til dobbelthøje indgange og to etagers bokaler i efterkrigsbyggeriet "Bijlmermeer" i Amsterdam. Foto: Vandkunsten



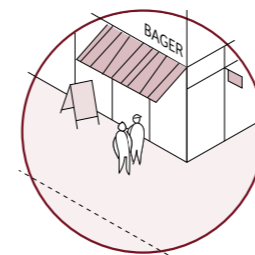
Åbent hjørne langs Lyngby Hovedgade. Foto: Vandkunsten



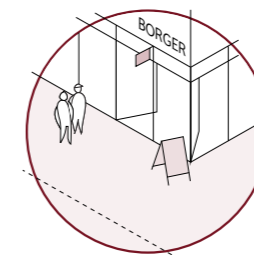
Butik med åben stueetage. Foto: Rasmus Hjortshøj



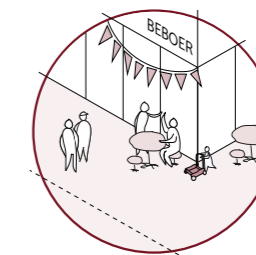
Overblik over gaderum fra køkkenet i "Balancen" i Ry. Foto: Astrid Maria Rasmussen



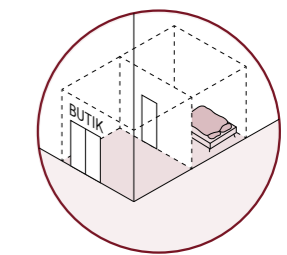
Giv plads til butiksliv i stueetagen.



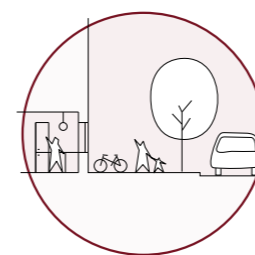
Placer offentlige funktioner og kulturaktiviteter i stueetagen.



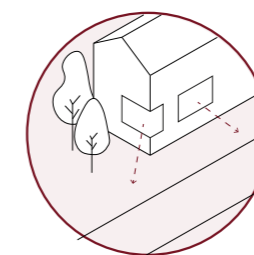
Placer fællesfunktioner og fælleslokaler i stueetagen.



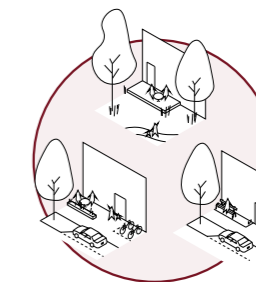
Giv mulighed for at indrette bokale (boliger med mulighed for erhverv) med aktive stueetager.



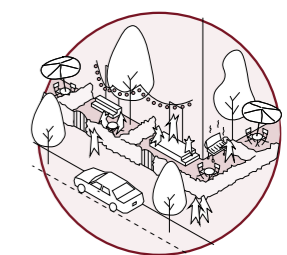
Placer opholdsrum og køkkener i stueetagen ud mod gaden.



Skab øjne på gaden.



Skab definerede kantzoner.



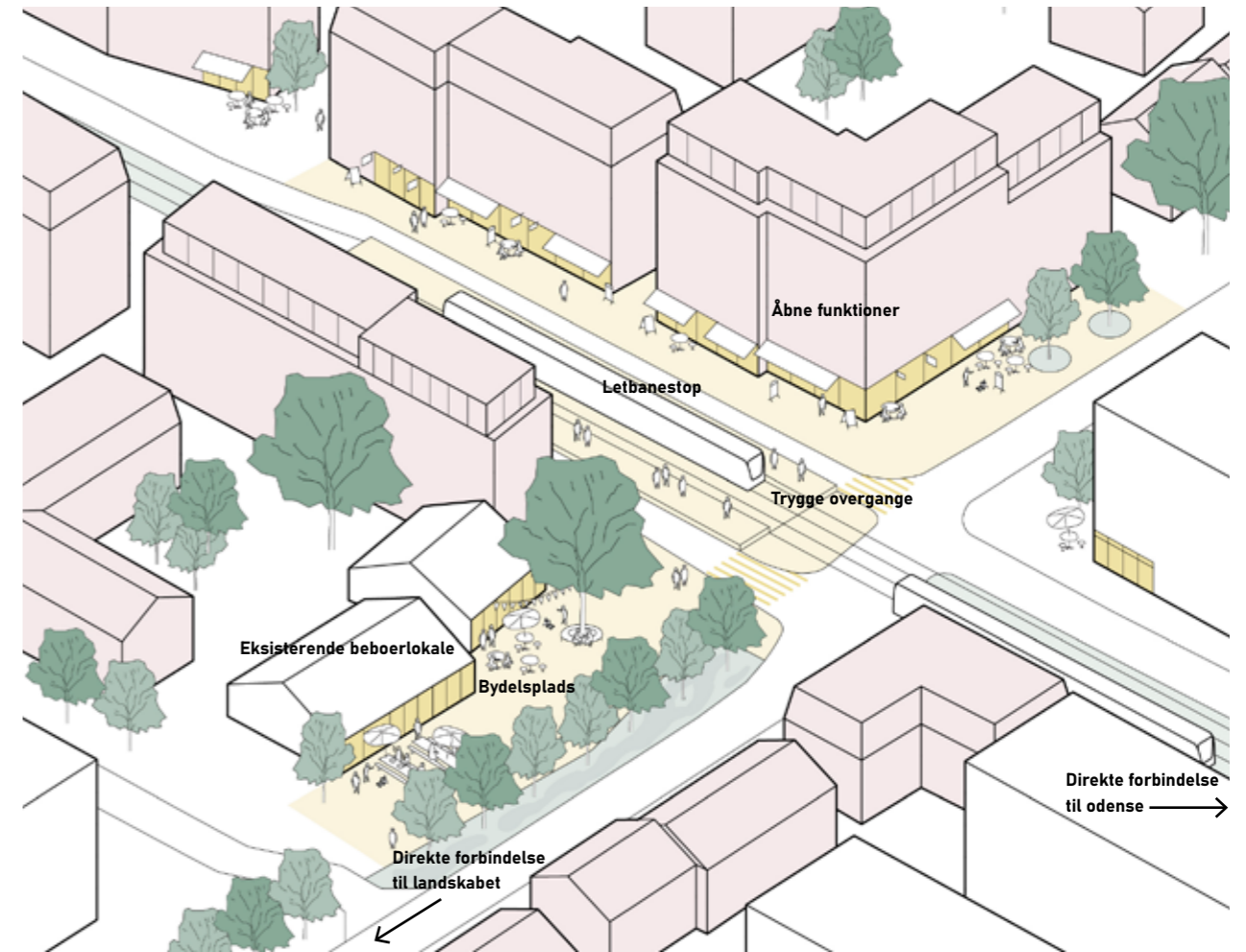
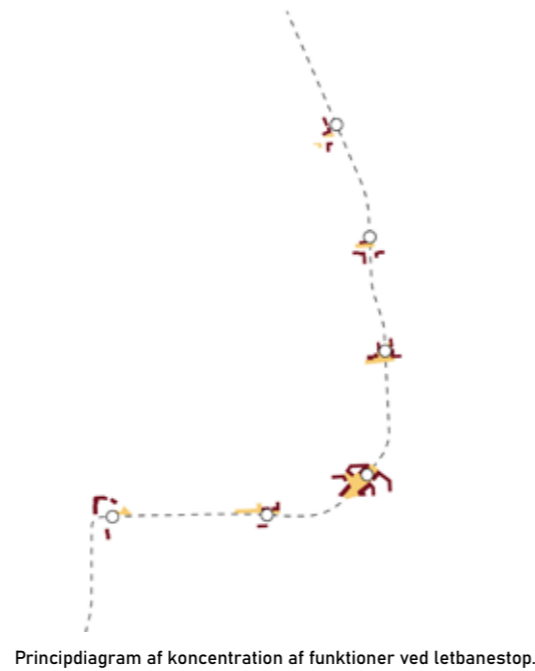
Giv plads til grønne og personlige forhaven.

# 4. Understøt letbanestop

## Funktioner ved letbanestop

Der kommer til at være et naturligt flow af mennesker omkring alle letbanestop, når passagerne står af og på letbanen. Derfor skal de planlagte udadvendte byfunktioner, i form af butikker, liberalt erhverv, caféer, kulturfunktioner, fællesfunktioner mm, placeres i forbindelse med de fremtidige letbanestop. Derudover skal der også etableres byrum, pladser og bydelstorve omkring letbanens stop, så beboerne, de besøgende samt de bymæssige funktioner og pladser kan understøtte hinanden bedst muligt. De nye bydelstorve skal rumme de primære og mere overordnede byfunktioner.

De letbanestop, der ligger ved en særlig attraktion, skal have en tydelig forbindelse hen til attraktionen, f.eks. stier direkte til mosen og tydelige forbindelser til åen.



Særlig grøn karakter ved stoppested.  
Foto: Vandkunsten



Åbne funktioner i "Vannkunsten" i Oslo.  
Foto: Rasmus Hjortshøj



Pladsrum langs "Karens Minde Aksen".  
Foto: Vandkunsten



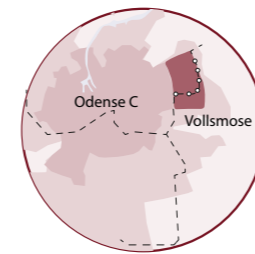
Definerede pladsrum ved Skt. Olai Plads.  
Foto: Kirstine Autzen



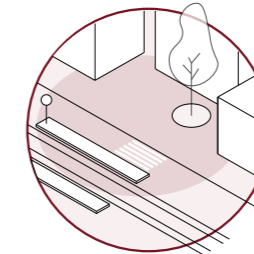
Defineret plads i forbindelse med gaderum.  
Foto: Vandkunsten



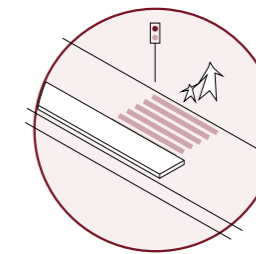
Letbanen i Thomas B. Thriges Gade.  
Foto: Vandkunsten



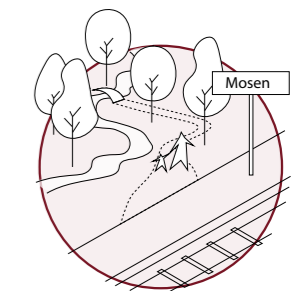
Letbanen skal koble Vollsmose til resten af Odense.



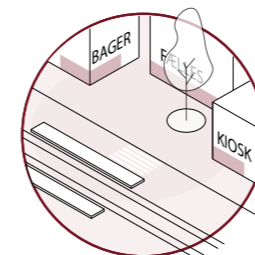
Skab pladsrum og torvedannelse i forbindelse med letbanestop.



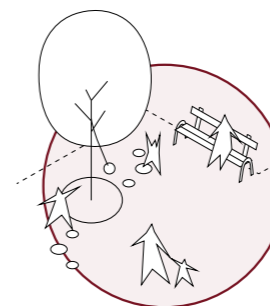
Skab trykke overgange så letbanen ikke fremstår som en barriere.



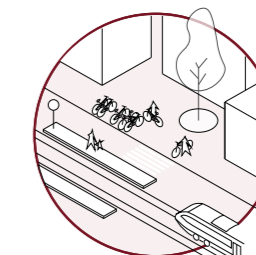
Letbanestop kobles op på øvrige forbindelser til nærliggende destinationer.



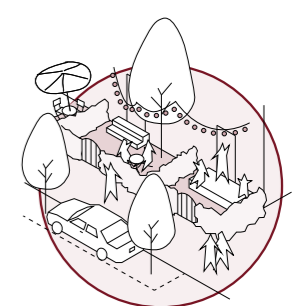
Saml udadvendte funktioner i stueetagen ud mod letbanestop.



Gør ventetiden til en kvalitet! Skab indbydende rum til aktivitet og ophold omkring letbanestop.



Gør det nemt og overskueligt at skifte mellem transportmidler.



Skab åbne og dog beskyttede kantzoner ved boliger ud til letbanestop.

# 5. Skab tydelige tilhørsforhold

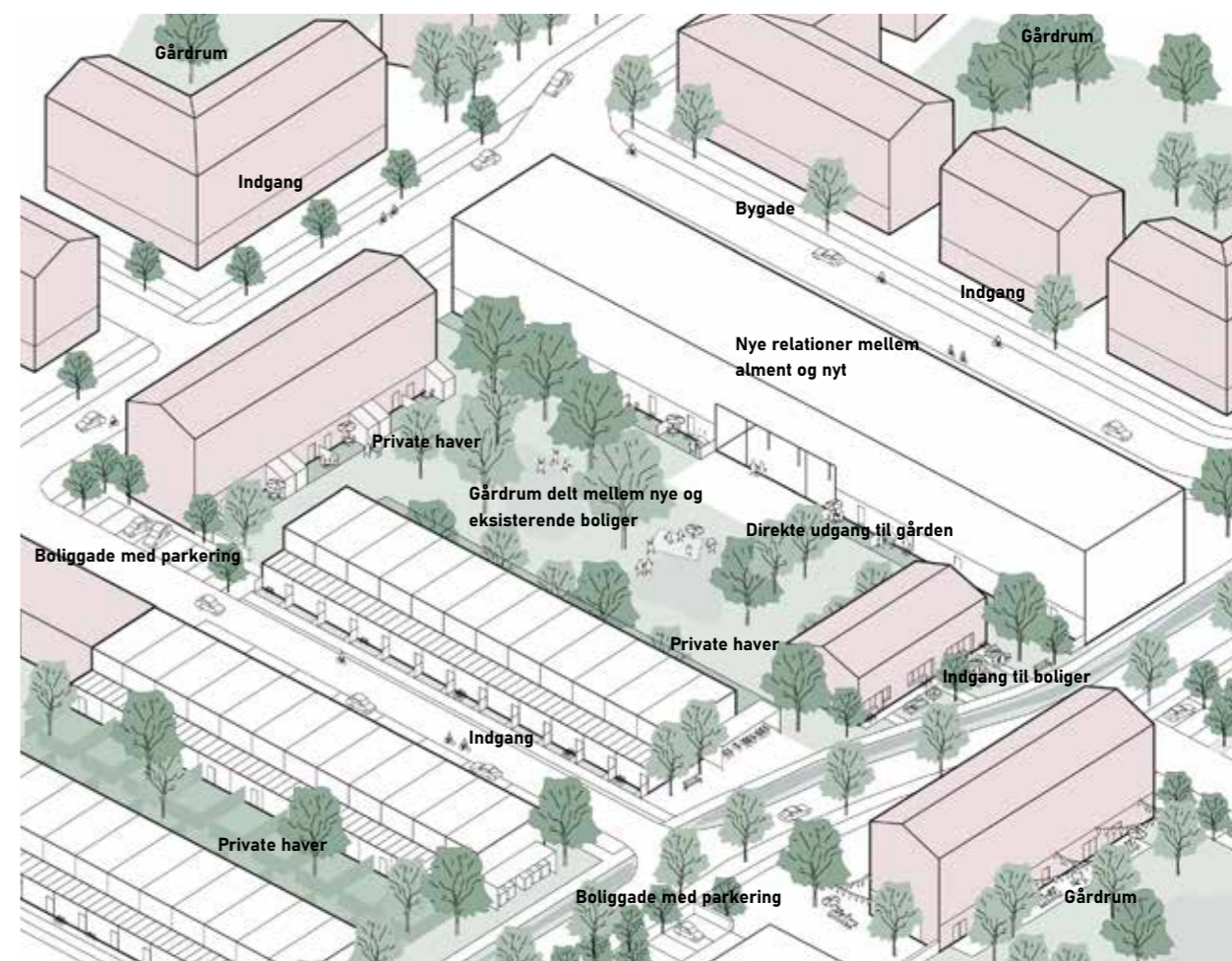
Vollsmose fremstår i dag med store mellemrum og udefinerede grønne arealer mellem bygningerne. Det skaber "ingenmandsland" og store arealer, som ingen bruger eller tager ejerskab over. Ved at skabe tydelige hierarkier i de nye bebyggelser, f.eks. mellem gårdrum og gaderum, bliver der skabt nye tilhørsforhold for beboerne og større ejerskab for alle. Det giver også bedre mulighed for at bruge de grønne rum tæt på boligerne og for at møde og skabe relation til sine naboer.

## Fælles uderum

Ved at skabe fysiske fællesskaber mellem nye og eksisterende boliger, gennem f.eks. fælles vej- og vandstruktur, skabes der en synergi mellem eksisterende almene boliger og nyt byggeri så "dem og os" i stedet bliver til "vores". De nye fælles gårdrum, der er delt mellem eksisterende og nye boliger, kommer til at give nye relationer på tværs og dermed skabe en blandet by.



Principdiagram af tilhørsforhold i kvartererne.



Eksempel på tydelige hierarkier i et lokalkvarter.



Grønne almindinger i Køge Kyst.  
Foto: Mikkel Eye



Eksisterende og ny bebyggelse tæt sammen i Tingbjerg.  
Foto: Rasmus Hjortshøj



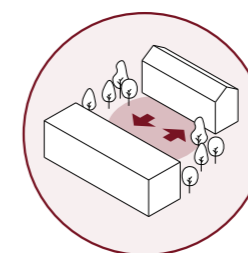
Fortætning i Tingbjerg.  
Illustration: Vandkunsten



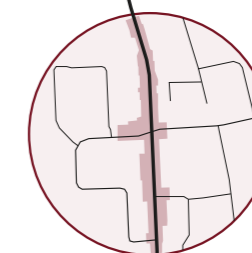
Naboer mødes til aktiviteter i gårdrummet i "Grønne Eng" hvor de private haver vender mod det delte gårdrum.  
Foto: Rasmus Hjortshøj



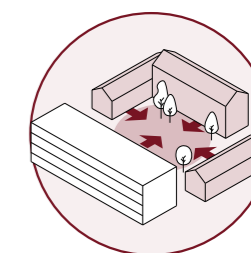
Skab tydelig forskel på gadeside og gårdside.



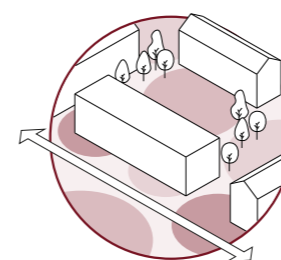
Skab mødesteder og fællesskab delt mellem almene og nye boliger.



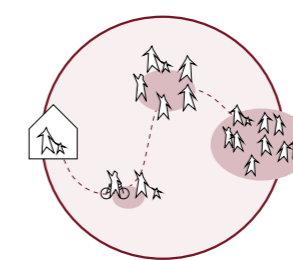
Skab hierarkier i gaderum - tydelig forskel på bygade og boliggade.



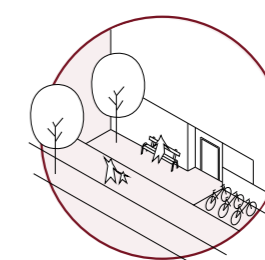
Skab relationer og fælles ejerskabsfølelse, fx gennem at bygge i karréstruktur.



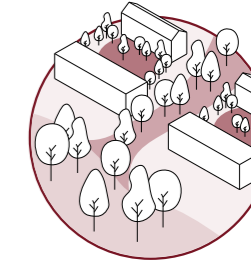
Definer alle områder så der ikke er noget "ingenmandsland".



Skab hierarki i byrum - tydelig forskel mellem privat, halvprivat, halvoftentlig og offentlig rum.



Skab tydelighed omkring indgange.



Skab hierarkier i det grønne - tydelig forskel på grønne gårdrum, grønne kiler og det større landskab.

# 6. Skab definerede byrum

I de nyudviklede områder er der et særligt potentiale for at skabe steder, hvor det er rart at bo og opholde sig. Det er vigtigt at by- og gaderum har tydelige hierarkier og rum, som er veldefinerede og velproportionerede. Når gader og byrum er rumligt veldefinerede og aflæselige, bliver rummene trygge og behagelige at opholde sig i. Nye gaderum strammes op med definerede kantzoner og planlagte mellemrum. I alle mindre kvarterer skal der være små offentlige bydelspladser, der så vidt muligt ligger ud mod bygaden.



Principdiagram af byrum.



Eksempel på definerede byrum i et lokalkvarter.



Leg i boliggade i "Havneviggen" Islands Brygge.  
Foto: Lasse Bech Martinussen



Strædet i Køge.  
Foto: Martin Håkan



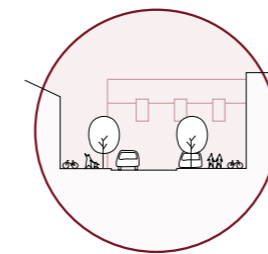
Skt. Olai Plads.  
Foto: Kirstine Autzen



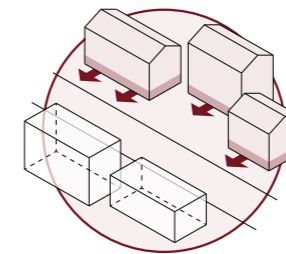
Integreret parkering i "Tingbjergusene".  
Foto: Rasmus Hjortshøj



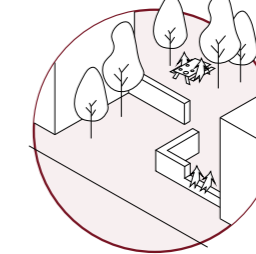
"Vannkunsten" i Oslo.  
Foto: Rasmus Hjortshøj



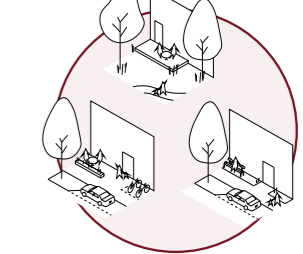
Skab rumligt veldefinerede og aflæselige byrum.



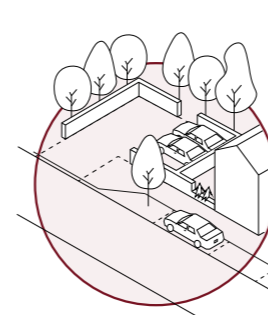
Lad bygningerne definere gaderummet.



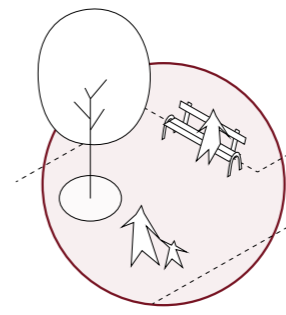
Definer mellemrummene mellem bygningerne så der ikke opstår "ingenmandsland".



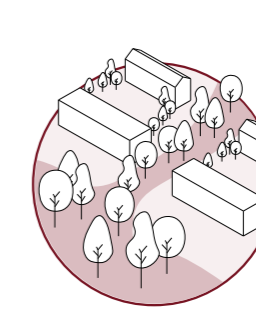
Skab flere typer kantzoner der varierer i forhold til orientering.



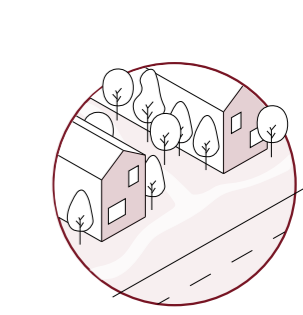
Integrer bilerne i by og gaderum i mindre p-lommer og langs veje.



Skab varierede bypladser og placer dem strategisk efter hvor folk bevæger sig (fx boligpladser, lokalpladser og kvarterspladser).



Giv plads til mindre grønne kiler gennem byområderne.



Lad gavlne være åbne.



# 7. Integrerer parkering i byen

Det skal i den videre udvikling prioriteres højt at integrere parkering i bydelen, så der ikke er afsidesliggende og utrygge parkeringspladser.

## Terrænparkering

Bilerne skal integreres nær boligerne og organiseres i mindre parkeringslommer og som kantstensparkering langs vejene. Hermed bliver parkeringsområderne også nye mødesteder og er med til at skabe trygge og aktive gaderum. P-pladserne skal afgrænses og begrønnes f.eks. med lave mure eller hække, grønne bede og lignende, og de skal indpasses i omgivelserne f.eks. mellem eksisterende træer. Kun i særlige tilfælde kan der etableres vinkelret parkering langs veje.

## Parkering i konstruktion

Ved parkering i konstruktion kan p-pladserne etableres som halvt nedgravet p-kælder under et går-

drum, hvor gårdrummets højde ikke må overstige 140 cm over terræn på det højeste sted i forhold til det laveste sted ved fortovet. Dette for at sikre, at man af tryghedshensyn kan se ind i gårdrummet. Parkering i konstruktion kan også etableres som en del af en bygnings indre, men kan ikke erstatte en stueetage. Stueetagen skal formidle en overgang mellem bolig eller erhverv til vej og byrum, med en aktiv kantzone. Stueetagen skal relatere sig til byens gulv, og kun undtagelsesvis kan gulvkoter i boliger tillades at være i niveau med de hævede gårdrum.

## P-huse der understøtter byliv

Etableres p-pladserne i konstruktion som p-huse, kan p-pladserne kombineres med udadvendte aktiviteter i stueetagen og/eller på taget afhængig af det konkrete sted.



Eksempel på parkering i et lokalkvarter.



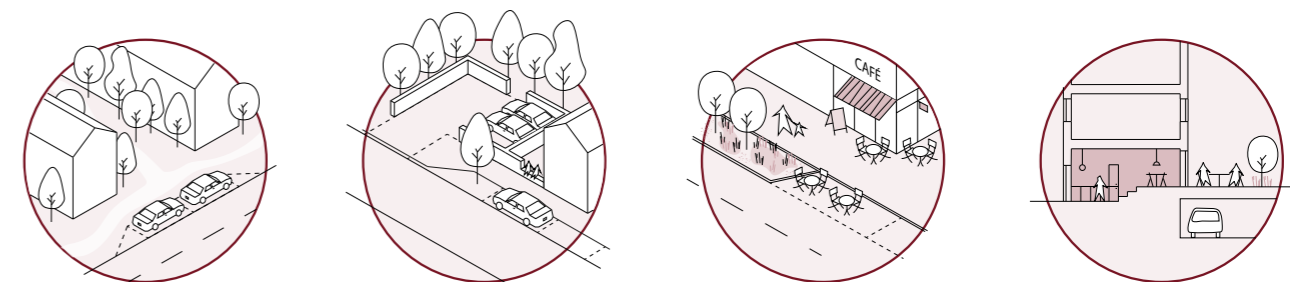
Grøn parkering i "Tingbjergshusene".  
Foto: Rasmus Hjortshøj



Murmotiv omkranser parkering ved Skt. Olai Plads.  
Foto: Kirstine Autzen



Kantstensparkering langs regnvandsbed i Scandiegade.  
Foto: Vandkunsten

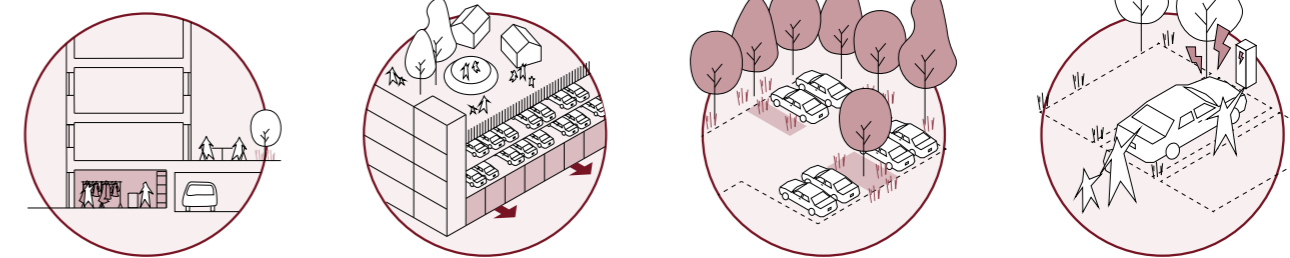


Integrer parkeringen i boligområderne - placer p-pladserne tæt på boliger som kantstensparkering og minimer vinkelret parkering.

Lad parkeringen være i mindre lommer og lad p-pladserne være kantede af mure og hække.

Indret terrænparkering som flex felter med mulighed for anden rekreativ anvendelse, hvis der ikke holder biler.

Etabler p-pladser i konstruktion som halvt nedgravet kældre hvor gårdrummets højde ikke må overstige 140 cm for at sikre tilgængelighed, indkik og tryghed.

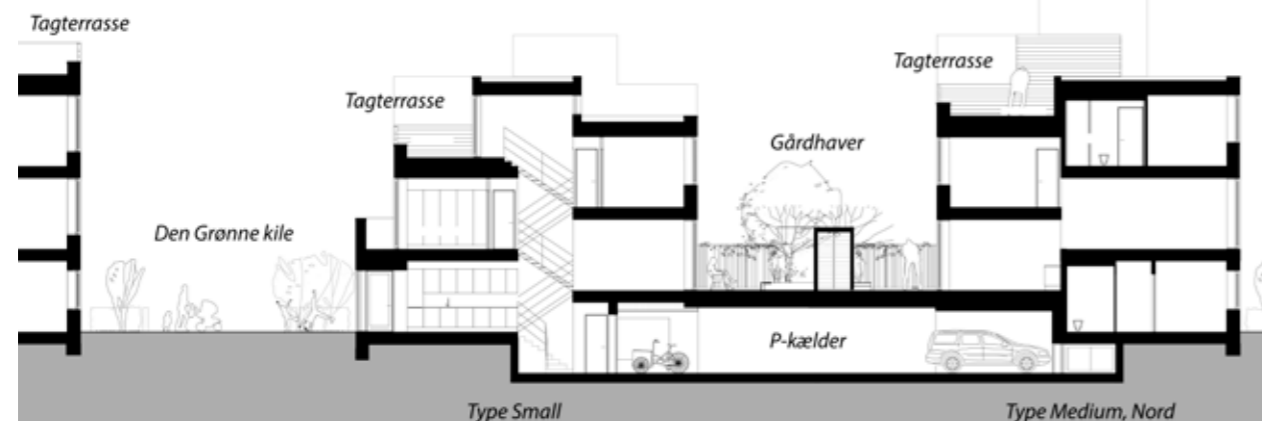


Skab altid aktive stueetager i overgangen til vej- og byrum - aldrig parkering i konstruktion i stueplan.

Integrer p-huse i byen og kombiner med udadvendte aktiviteter i stueetagen og/eller på taget afhængig af det konkrete sted.

Gør parkeringen grøn med indramning af træer, grønne bede og grøn belægning.

Giv plads til ladestander og delebilsordninger for at skabe grobund for en mere bæredygtig parkeringsstrategi.



Halvt nedgravet parkering i "Havneviggen" på Islands Brygge giver boligerne en split-level etage.  
Illustration: Vandkunsten

# 8. Indret gode bolig-gader

## Boliggadens betydning

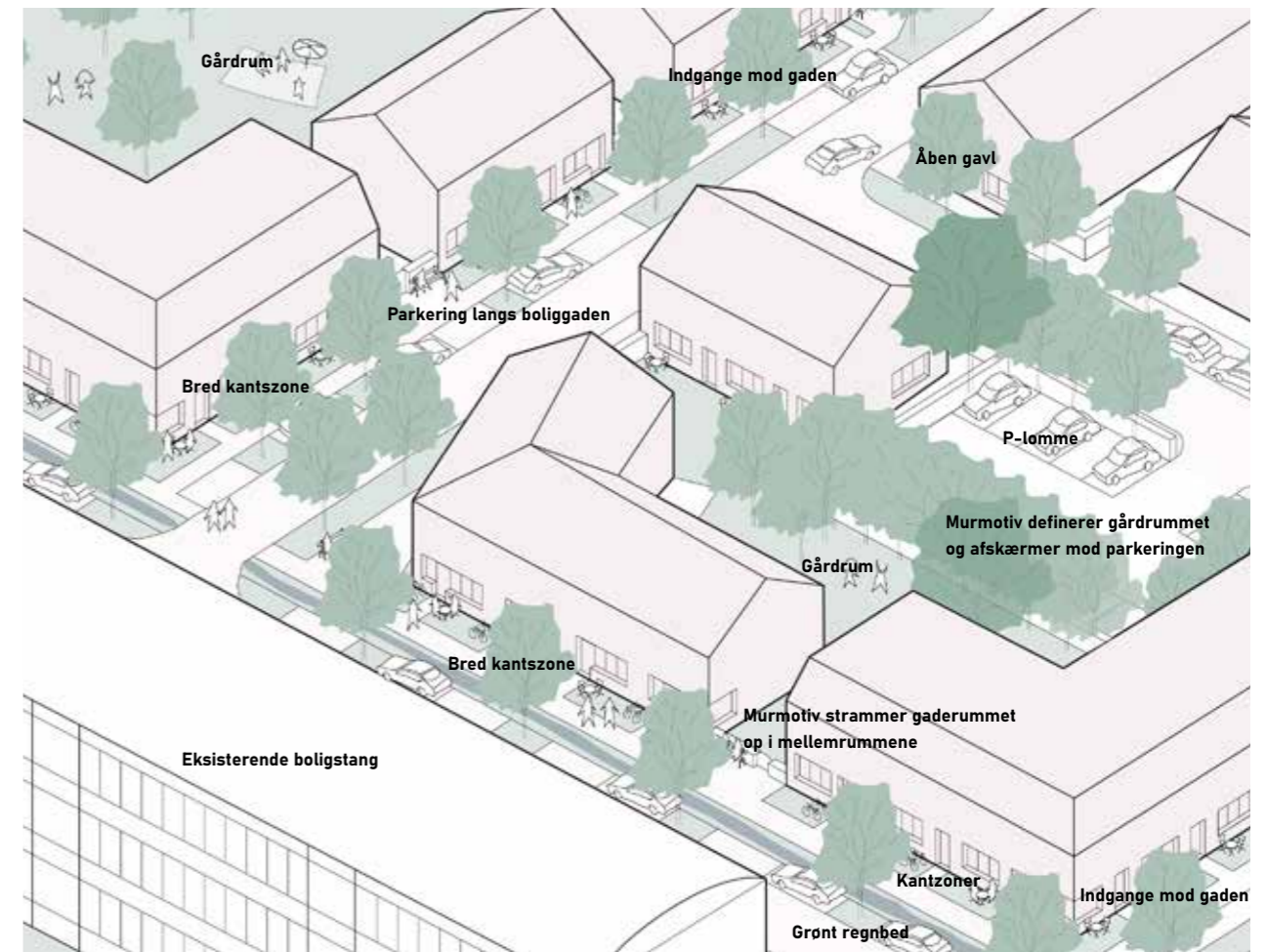
Velindrettede bolig-gader er essentielle for den gode by, og bliver et helt centralt element i udviklingen af Vollsmose. Gaderne er lige så vigtige opholdsrum som gårdrummene. Der skal sikres aktive, trygge og grønne gader med plads til ophold og mødesteder. Dette skal bl.a. opnås ved at placere indgange og boligernes køkken eller køkkenalrum ud mod gaden. Gavlene skal være åbne med vinduer og indgange. Boliggaderne skal indrettes efter de bløde trafikanters præmisser, og indrettes med et grønt udtryk.

## Funktioner

Funktioner som affaldshåndtering og cykelparkering skal også placeres ud mod gaden for at skabe endnu større muligheder for hverdagsmøder.

## Kantzoner

Kantzonerne skal skabe overgange fra boliger til gaderum, og er dermed med til at definere både gode bolig-gader og gode boliger. Nogle steder, f.eks. mod syd og vest, vil kantzonerne være brede med plads til ophold, private terrasser, cykelparkering og lignende. Mens de andre steder, f.eks. mod nord, vil være smalle bede, der skaber afstand imellem bolig og gaderum.



Eksempel på gode bolig-gader i et lokalkvarter.



Indgangsniche i "Tingbjerg-husene", Tingbjerg.  
Foto: Rasmus Hjortshøj



Smalle kantzoner i Nordhavn, København.  
Foto: Vandkunsten



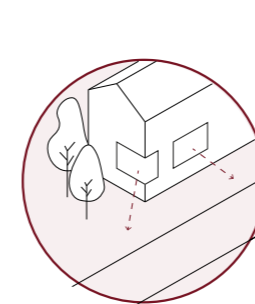
Kantsone i bofællesskabet "Grønne Eng".  
Foto: Rasmus Hjortshøj



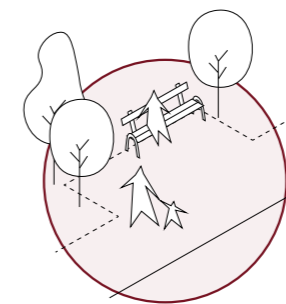
"Havneviggen" på Islands Brygge, København.  
Foto: Astrid Marie Rasmussen



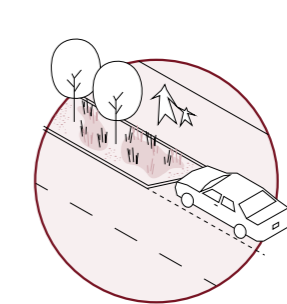
Bolig-gade i "Humlebyen", København.  
Foto: Vandkunsten



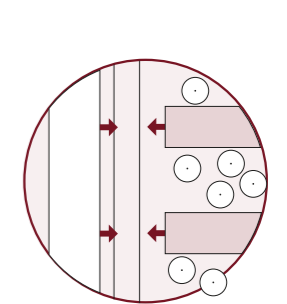
Skab tryghed med "øjne på gaden".



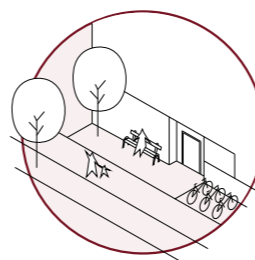
Skab opholdsmuligheder langs gaden som mødesteder og fællesskaber.



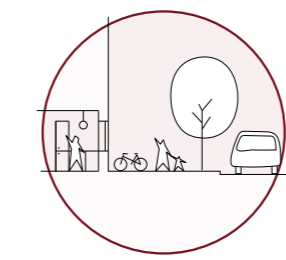
Gør bolig-gaderne grønne med træer, regnvandsbede og grøn parkering.



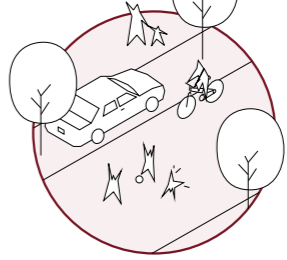
Skab et understøttet møde mellem det nye og det eksisterende.



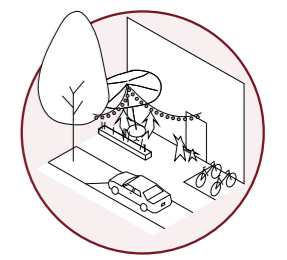
Placer indgange og hverdagsfunktioner som cykelparkering ud mod gaden.



Placer køkken og opholdsrum ud mod gaden.



Prioriter de bløde trafikanter og skab plads til leg.



Skab aktive og definerede kantzoner som overgang til den private bolig, med plads til individuel udfoldelse.

# 9. Gør bydelen grøn med adgang til naturen

## Midt i naturen

Naturområdet i Vollsmose er den vigtigste og største eksisterende kvalitet. Det store område med søer, mose og skov samt den nære forbindelse til Odense Å giver bydelen et helt særligt potentiale, fordi den er midt i naturen.

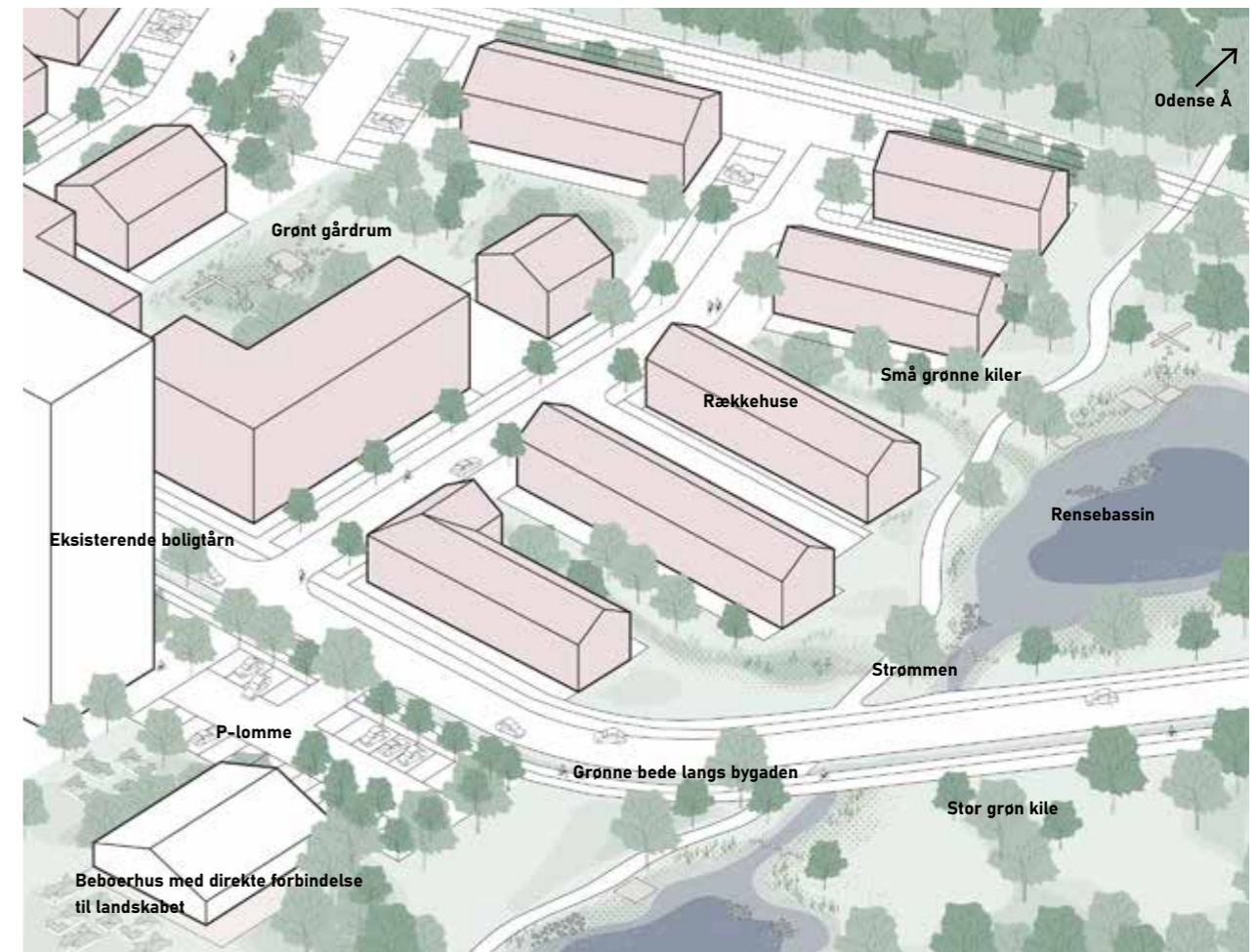
Det er vigtigt at bevare så meget som muligt af de nuværende landskabskvaliteter og skabe nye attraktive grønne områder. Der skal bevares så mange eksisterende træer som muligt, og de eksisterende grønne områder skal forstærkes og forbindes. Når der arbejdes med og i grønne områder i kvartererne, skal der vælges løsninger, som øger biodiversiteten og der skal plantes hjemmehørende arter.

Naturen skal praktisk talt trækkes helt ind i kvartererne, med blågrønne løsninger mellem husene.

Adgangen til landskabet skal også forstærkes og tydeliggøres, samtidig med at det skal være trygt at bevæge sig i de grønne områder. Naturen skal være attraktiv og tilgængelig både helt tæt på boligerne og som store grønne områder tæt på bydelen.



Principdiagram af den grønne struktur.



Eksempel et grønt lokalkvarter med adgang til landskabet.



Eksisterende træer i Vollsmose.  
Foto: Vandkunsten



Tilgængeligt landskab ved "Hald Hovedgård".  
Foto: Vandkunsten



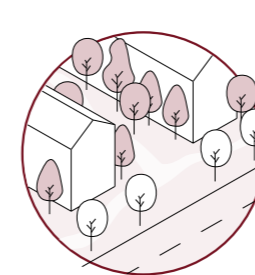
Sti på kanten af bebyggelsen i "Fem Fingre".  
Foto: Vandkunsten



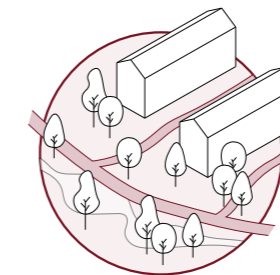
Grønne gårdhaver.  
Foto: Kristian Seier



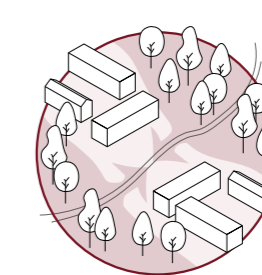
De eksisterende landskabskvaliteter i Vollsmose.  
Foto: Torben Eskerod, efterår 2024



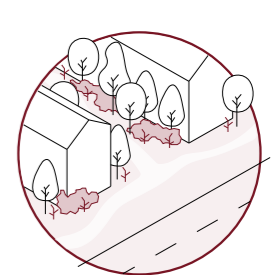
Bevar så mange eksisterende træer som muligt og plant mange nye træer.



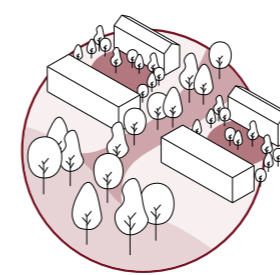
Giv bedre adgang til de eksisterende naturkvaliteter og skab mødesteder i det grønne.



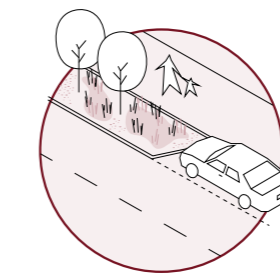
Skab visuelle forbindelser til landskabet.



Ryd ud i krat og småtræer tæt på boliger for at øge tilgængeligheden og trygheden.



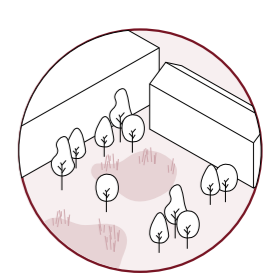
Skab hierarkier i det grønne - skab forskel og tydelighed omkring tilhørsforhold.



Giv gaderne attraktive grønne naturelementer.



Bidrag til større biodiversitet og vælg hjemmehørende arter.



Skab grønne gårdhaver der kan bruges i hverdagen.

# 10. Synliggør vandet og brug det

## Synlig regnvandshåndtering

Regnvandet skal bruges som en synlig og attraktiv del af Vollsmose. Bydelen vil blive indrettet, så den kan tåle vand – det gør Vollsmose robust i klimasammenhæng. Regnvand og klimaløsninger kan bidrage med mange gode kvaliteter både som rekreative kvaliteter og med løsninger, der understøtter øget biodiversitet og bedre natur.

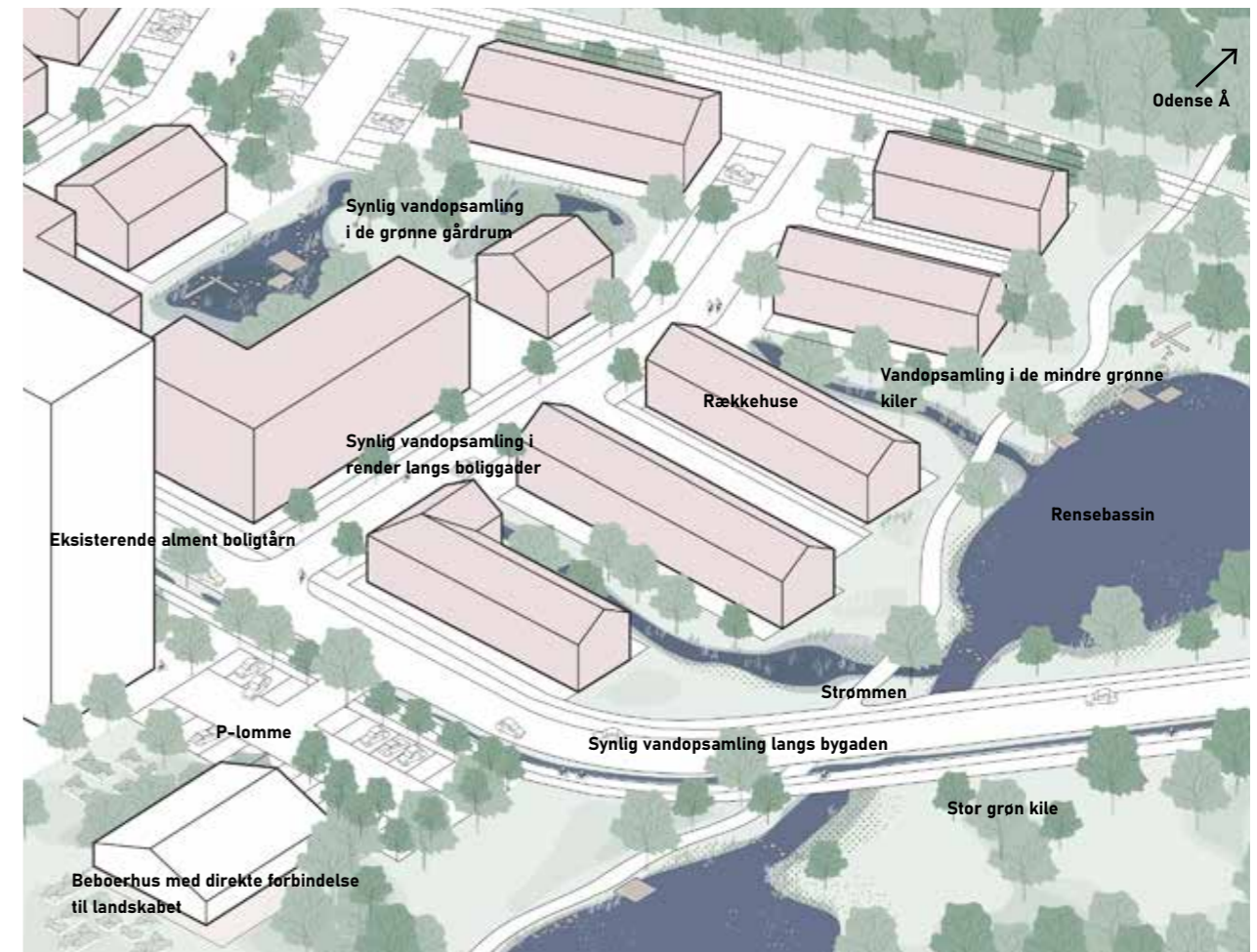
## Nyt sammenhængende system

Der skal etableres et samlet vandhåndteringssystem for hele bydelen. Nye bassiner skal etableres og eksisterende søer og vandløb skal gøres mere tilgængelige, så vandet bliver en rekreativ værdi i bydelen. De nye regnvandssøer både i naturområdet og i de blågrønne korridorer vil understøtte biodiversitet, naturen og de rekreative muligheder.

I boligkvarterne skal der også prioriteres synlige regnvandsløsninger både på private og offentligt tilgængelige arealer. På private matrikler skal det sikres, at regnvandsbede, nedslivningsløsninger og grønne tage forsinker og fordamper vandet. På veje og pladser skal der sikres transportveje, der gør, at regnvandet kan ledes videre til nye regnvandsbassiner, inden det ledes videre ud til Odense Fjord.



Principdiagram af den grønne struktur.



Eksempel på synlig vandhåndtering i et lokalkvarter.



Wadier langs stier i "Christians Have", Odense.  
Foto: Fremtidens Vollsmose P/S



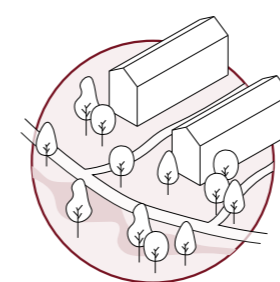
Adgang til eksisterende natur.  
Foto: Vandkunsten



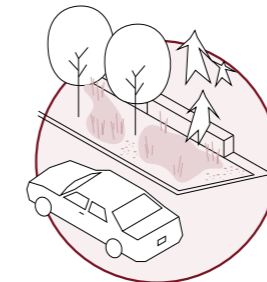
Vandrender i "Strandengen", Køge Kyst.  
Foto: Vandkunsten



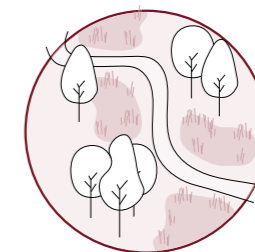
Opholdsmulighed ved sø i "Munkebjerg Park", Odense.  
Foto: Fremtidens Vollsmose P/S



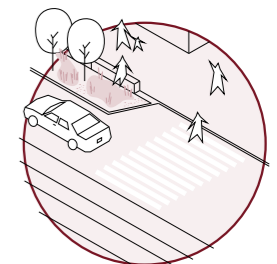
Giv adgang til de eksisterende vandkvaliteter med stiforbindelsen Strømmen.



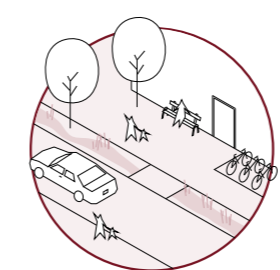
Gør vandet synligt på overfladen og brug det til at skabe rumlige kvaliteter.



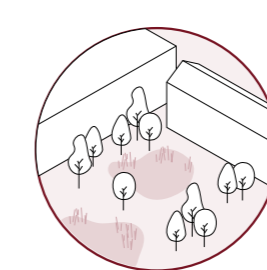
Giv adgang til vandet i de grønne kiler.



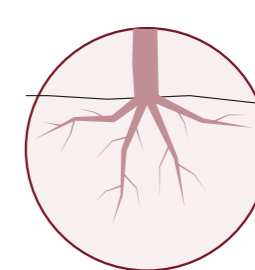
Gør vandopsamlingen til et attraktivt og særligt element langs bygaden.



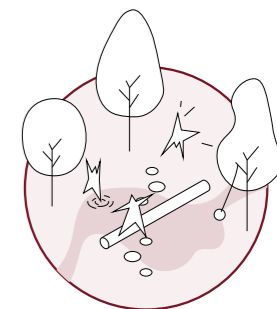
Gør vandopsamlingen til et samlende og definerende element i boliggederne.



Benyt tagfladerne hvor det er muligt og indret gårdrumme til mest mulig tilbageholdelse af vand til fordampning.



Bevar eksisterende store træer til at opsuge vand.



Giv plads til nysgerrighed og leg i og omkring vandet.

# 11. Træk naturen ind i bydelen med fligede kanter

## Placering af ny bebyggelse

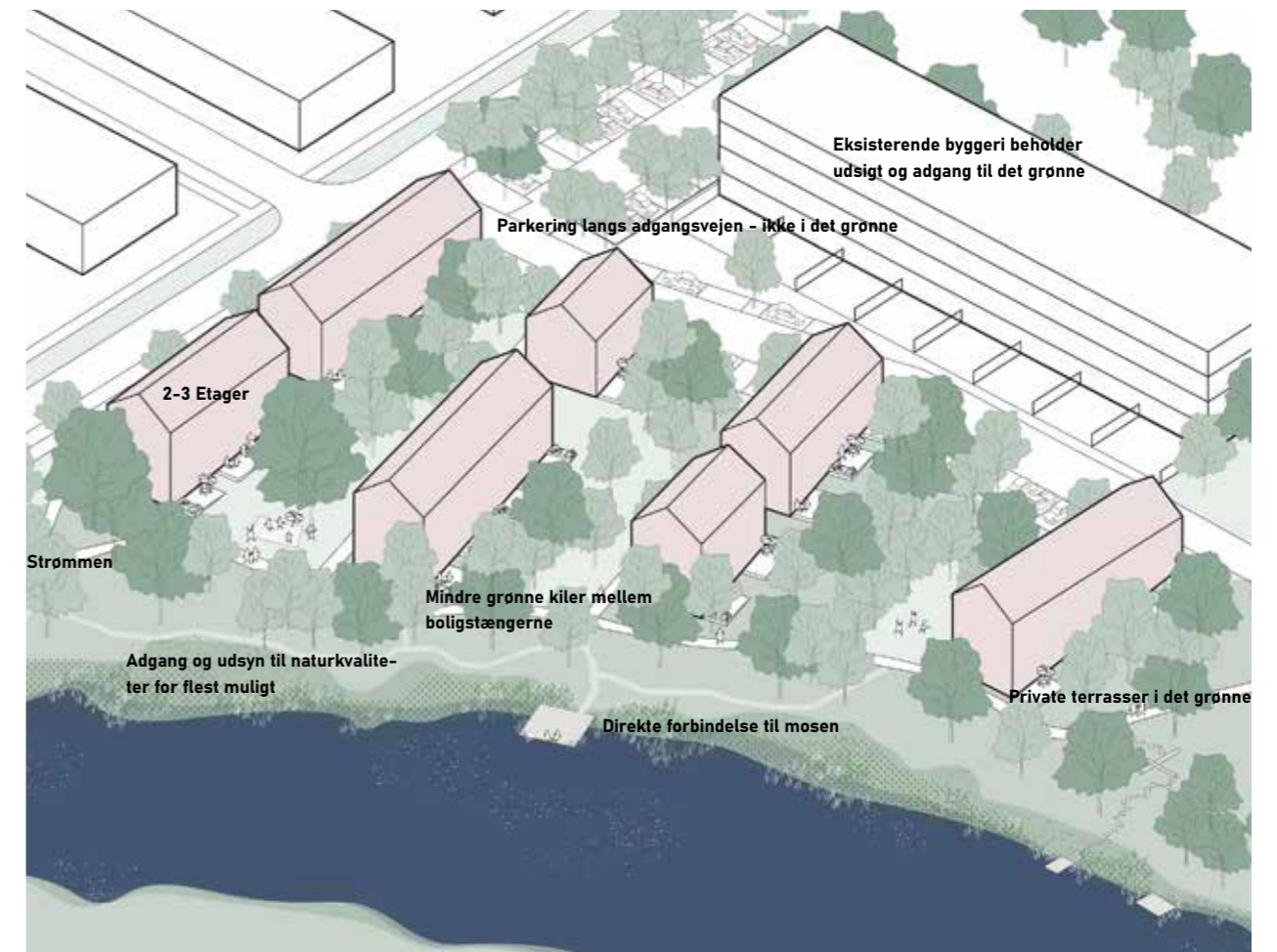
Det eksisterende naturområde og de nye blågrønne korridorer er helt centrale i udviklingen af Volls-mose. Det er vigtigt, at alle beboere har nem adgang til naturen, både den bolignære natur og det store naturområde.

For at trække det grønne så langt ind i bydelen som muligt, gøres bebyggelsen på kanten af naturområdet og de bebyggede områder "fliget" med grønne kiler. Ved at vinkle boligstængerne på denne måde gives der både adgang og udsyn for så mange beboere som muligt og det grønne trækkes ind til boligerne, der ligger bagved.

Boligerne skal placeres, så flest mulige eksisterende træer bevares, og bebyggelsen skal holdes lav i overgangen til naturen.



Principdiagram af den grønne struktur.



Eksempel på fligede kanter i et lokalkvarter.



Private terrasser uden hegn i "Dianas Have". Foto: Kristian Seier



Private terrasser uden hegn i "Tingbjerg-husene". Foto: Rasmus Hjortshøj



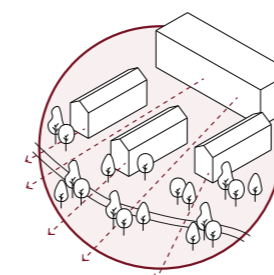
Private terrasser uden hegn ud mod almindingerne i Køge Kyst. Foto: Rasmus Hjortshøj



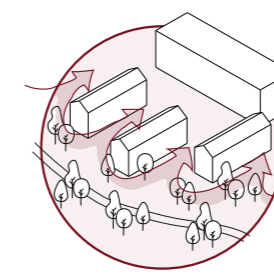
Bebyggelse i naturen "Dianas Have" i Hørsholm. Foto: Rasmus Hjortshøj



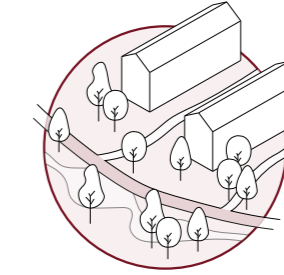
Bebyggelse i naturen "Fem Fingre" i Skejby. Foto: Vandkunsten



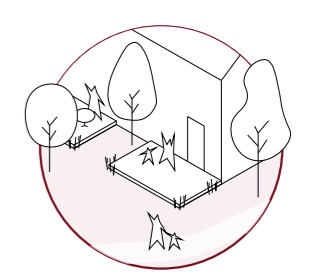
Skab udsyn for flest mulige.



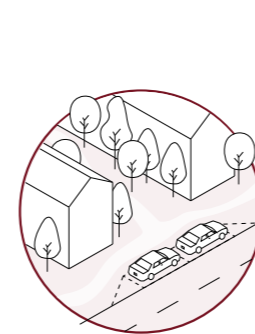
Træk landskabet ind mellem bebyggelsen.



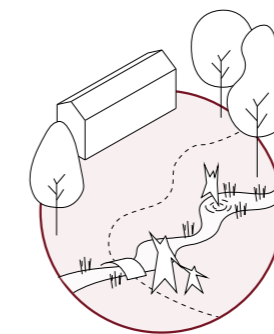
Skab offentlige stier på kanten af bebyggelsen.



Skab grønne rum der deles mellem naboer uden private haver, hegn eller hække.



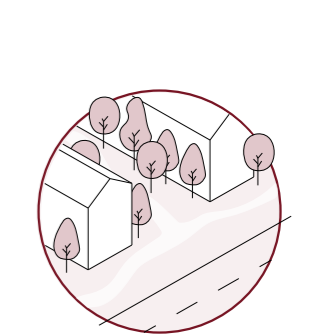
Giv plads til parkering langs med adgangsvejene, ikke i de grønne kiler.



Frigør plads fra asfalt og skab mere grønt tæt på boligerne.



Skab facader i gavlene.



Bevar eksisterende træer.

# 12. Sammensæt fysiske rammer for fællesskaber

## Fokus på fællesskabet

For at skabe en god og velfungerende bydel skal fællesskabet have et særligt fokus. De eksisterende fællesskaber skal styrkes og udvides, og der skal planlægges nye rammer for fællesskaber både i bydelen og i naturområdet.

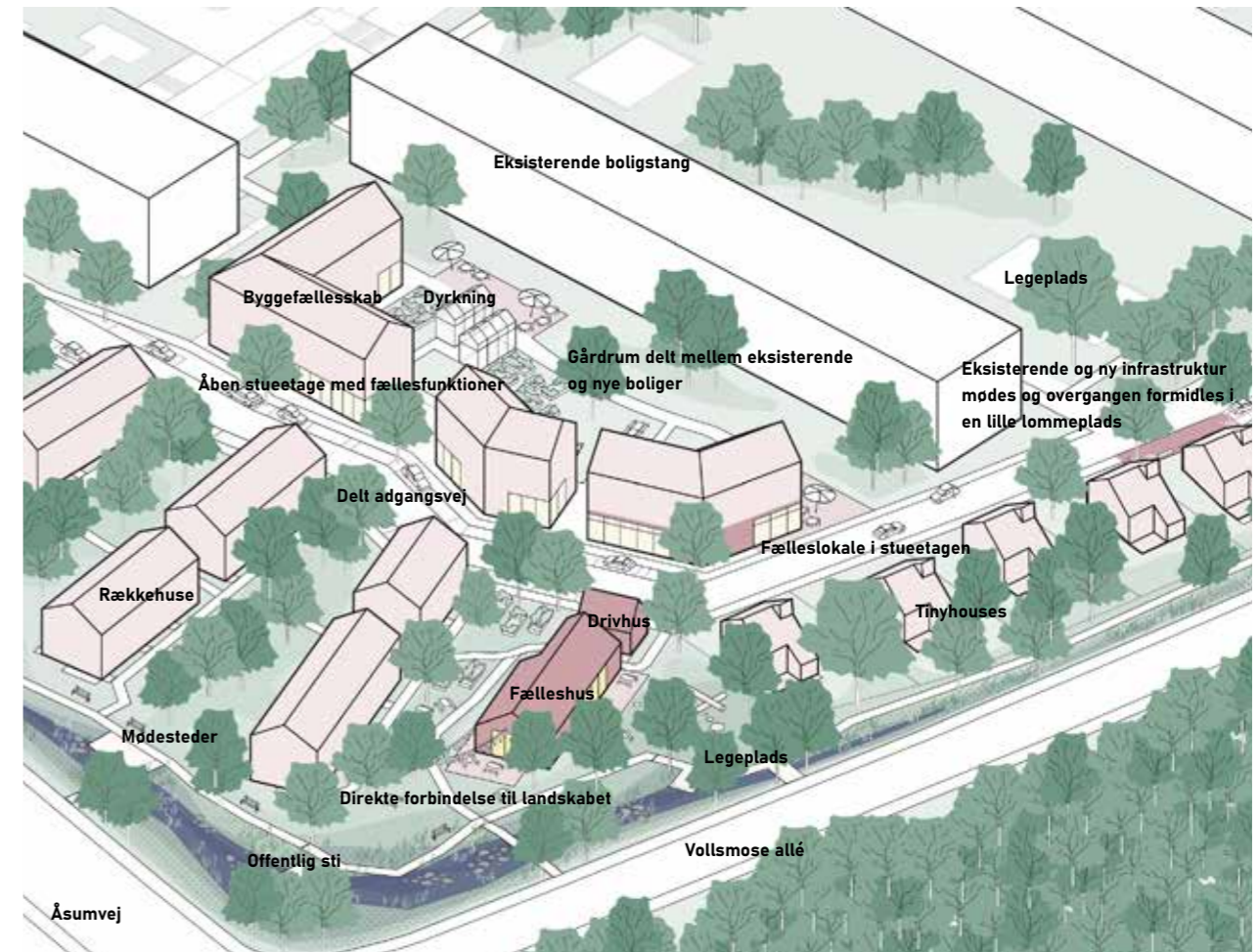
Fællesskaber kan opstå både i de uorganiserede hverdagsmøder, i de mere organiserede arrangementer i de forskellige fællesområder og på tværs af gamle og nye boliger i byen. Det handler bl.a. om at gøre det naturligt at kunne støde ind i hinanden både i byen, i bygningen og i overgangen mellem den private boligfære og fællesområderne.

## Understøt de fysiske rammer

De fysiske rammer og byfunktioner, som kan åbne området op for gæster, skal også understøttes, så der skabes nye destinationer, som gæster har lyst til at besøge. En bydelsforening kan organisere og understøtte fællesskabet på tværs af de almene boligselskaber og de private boliger. Foreningen kan f.eks. stå for organiseringen omkring de fysiske fællesområder og facilitere arrangementer og fællesmøder.



Principdiagram af funktioner med rammer for fællesskaber.



Eksempel på fysiske rammer for fællesskabet i et lokalkvarter.



Byliv og fællesskab langs en åben stueetage i "Vannkunsten", Oslo. Foto: Rasmus Hjortshøj



Fællesspisning i seniorbofællesskabet "Balancen", Ry. Foto: Astrid Maria Rasmussen



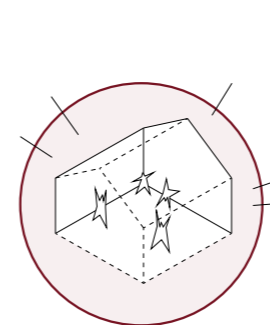
Dyrkning i "Fællesbyg", Køge Kyst. Foto: Peter Nørby



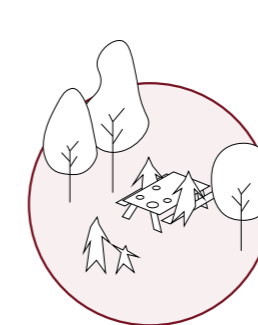
Urtehave i "Tunet", Trekroner. Foto: Melissa Ørnstrup



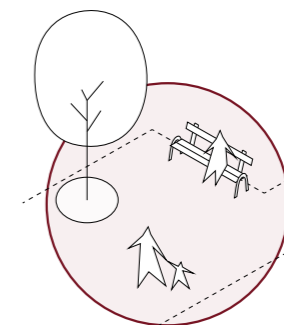
Fællesmøde i "Tunet", Trekroner. Foto: Melissa Ørnstrup



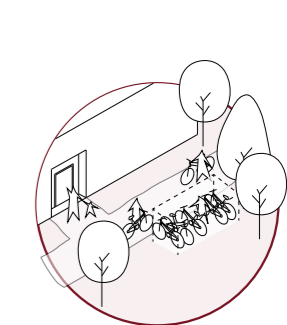
Skab nye fælleshuse og åben eksisterende fælleslokaler.



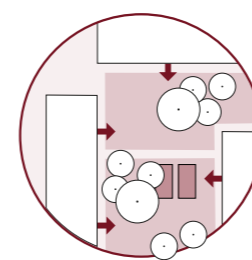
Skab mødesteder i det grønne.



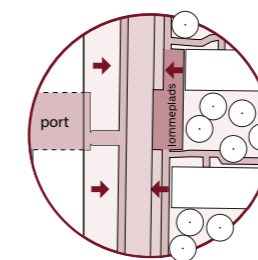
Skab mødesteder i byrum.



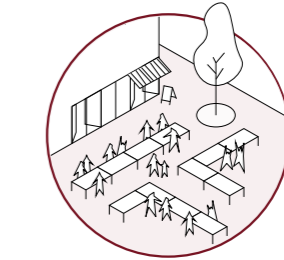
Skab naturlige mødesteder i forbindelse med den eksisterende infrastruktur, ved cykelparkeringen, affaldsspande boligindgange osv.



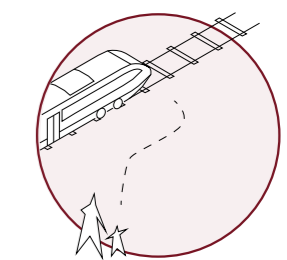
Skab gode relationer mellem naboer i gårdrum.



Skab gode relationer mellem naboer i gaderum med fælles vej- og byrum.



Giv plads til større mødesteder og pladsrum til fx udebio eller toppemarked.



Etabler nye destinationer i Vollsrose og skab større fællesskab på tværs af byen.





# Retningslinjer

## Om kapitlet

I det følgende kapitel beskrives de overordnede retningslinjer, der er gældende for den videre udvikling af Vollsmose i forhold til forsyning, bæredygtigheds certificering, parkering, drift og vedligehold samt bydelsforening.



# Forsyning

## Vand

VandCenter Syd skal levere et nyt drikkevands- og spildevandssystem og et overvejende terrænbase- ret regnvandshåndteringssystem for hverdagsregn til hele bydelen. Sammen med VandCenter Syd etablerer Fremtidens Vollsmose P/S et nyt system til håndtering af skybrudsregn. Alle grundejere har tilslutningspligt til VandCenter Syds system.

## Vandhåndteringsplan

Der er udarbejdet en samlet vandhåndteringsplan for den fremtidige regnvandshåndtering og spildevandsforsyning med afsæt i tillæg nr. 25 til spildevandsplan 2011-2022 og lokalplan 1-910, som beskriver, at det nye regnvandssystem overvejende skal etableres som terrænbaserede regnvandsløsninger. Planen er udarbejdet i tæt samarbejde mellem Fremtidens Vollsmose P/S, VandCenter Syd og Odense Kommune.

Det fremtidige regnvandssystem er udformet som et sammenhængende system, og kan kategoriseres i tre skalaer; small, medium og large. Den mindste skala, small, omfatter regnvandshåndtering i de enkelte kvarterer, hvor regnvandet ledes fra bebyggelserne frem til forsinkelsesbassiner og rensbassiner i de blågrønne korridorer, som udgør den midterste skala, medium. Fra de blågrønne korridorer skal vandet ledes videre ud i naturområdet til den største skala, large, som udgøres af nye bassiner og eksisterende søer og vandløb.

Der er udarbejdet et skitseprojekt for skalaerne medium og large, hvor løsningerne er udformet som terrænbaserede regnvandssystemer. Løsningerne i skalaen small er beskrevet på et mere overordnet niveau, men det er prioriteret, at der reserveres arealer til håndtering af regnvand på overfladen i det omfang, det er muligt. Kvarterernes specifikke løsninger vil sandsynligvis udgøres af en kombination af terrænløsninger som f.eks. regnvandsbede, render og wadier samt rørførte løsninger.

Vollsmose er blevet en del af EU-projektet AR-CADIA, der drives af VandCenter Syd og Syddansk Universitet og gennemføres sammen med Region Syddanmark og Odense Kommune. Projektet har til formål at undersøge, hvilke naturbaserede løsninger til håndtering af vand, der kan anvendes i Vollsmose. Det undersøges også, hvordan der kan opnås bedre vandkvalitet og biodiversitet.

## Varme og el

Fjernvarme Fyn leverer varme til hele Vollsmose, og det tilstræbes, at der leveres varme fra bæredygtige energikilder. Fjernvarme Fyn har et mål om

at være klimaneutral i 2030. Grundejere i Vollsmose har tilslutningspligt til fjernvarme.

Elnet leverer el til hele området. Solceller kan etableres på flade tage. Sammenlignet med konventionelle energikilder, såsom kul- og gasbaseret elektricitet, har solceller meget lavere CO<sub>2</sub>-udledning. Solceller udleder ikke CO<sub>2</sub> under driften, og den CO<sub>2</sub>, der er udledt under produktionen, kompenseres gennem ren energiproduktion i løbet af deres levetid.

## Genanvendelse og affald

Der arbejdes tæt sammen med Odense Renovation og de almene boligselskaber om den fremtidige ressourcehåndtering. Der vil blive etableret lokale affaldsløsninger og byttecentraler i bydelen i samarbejde med Odense Renovation. Byttecentralerne placeres, hvor der er et stort flow af mennesker, og hvor de kan bidrage til at generere byliv og fællesskaber.



Renoveringer i boligafdelingen Bøgeparken.  
Foto: Torben Eskerod, efterår 2024.

# Kollektiv transport

## Det skal være nemt at bo i Vollsmose

Derfor skal det være nemt at komme til og fra Vollsmose, både som pendler, beboer og gæst. Det skal sikres gennem god kollektiv transport. Den nye letbane bringer Vollsmose tæt på Odense C og til forbindelser til resten af Danmark fra Odense Banegård.

## Letbanen til Vollsmose

Byrådet i Odense Kommune har besluttet at igangsætte etableringen af den nordlige del af letbanens etape 2 fra Nyborgvej til Seden. Letbanen kommer til at køre igennem Vollsmose langs Risingsvej og den nye bygade.

Letbanens strækning via Vollsmose vil styrke den kollektive trafikbetjening til og fra Vollsmose, med forbindelse til Odense Banegård, Odense C og til de store arbejdspladser og undervisningsinstitutioner, f.eks. Syddansk Universitet og Odense Universitetshospital.

## Støt letbanestop med byfunktioner

Strækningen igennem Vollsmose vil blive betjent af 5-6 letbanestop. De nye letbanestop i Vollsmose er utroligt vigtige for den kommende byudvikling, idet det giver en unik mulighed for at planlægge og indrette bydele og kvarterer med byfunktioner, som understøtter letbanestop. Et af grundprincipperne i bydelsplanen er netop at understøtte letbanestop. Stationernes endelige placering aftales i samarbejde med Odense Letbane og Odense Kommune, i planlægningen af letbanens etape 2.

## Busforbindelser

Ind til letbanen kommer, er Vollsmose betjent af busforbindelserne; 100A, 195, 35, 55, 56, 75 og 885. Det er endnu ikke besluttet, hvordan busruterne tilrettelægges, når letbanen åbner.

## Andre transportformer

Kollektiv transport skal ses i sammenhæng med en parkeringsstrategi, tilrettelæggelse af cykel- og gangtrafik, der samlet set skal understøtte så bæredygtige transportvalg som muligt.

På den måde kan den kollektive trafik i højeste grad bidrage til en sammenhæng mellem bydelen og dens mange funktioner. Den kollektive trafik i Vollsmose skal prioriteres højt med et sammenhængende kollektivt rutenet, hvor letbanen og busser er sammentænkt, hvilket skal gøre den kollektive trafik til et attraktivt alternativ til bilen i tråd med Odense Kommunes klimahandleplan og mobilitetsplan.



Fynbus  
Foto: Odense Kommune



Odense Letbane.  
Foto: Lasse Olsson



Bygademotiv af midterlagt letbanetracé med fortove og cykelstier.  
Foto: Lasse Olsson

# Parkering

I et byområde som Vollsmose er det nødvendigt at have en parkeringsstrategi, som sikrer at både beboere, gæster, pendlere og handlende kan parkere.

## Parkeringsnorm

Den kommuneplan, der er gældende ved bydelsplanens udgivelse, fastslår, at Vollsmose tilhører parkeringszone 1 - den udvidede bymidte. Det betyder, at der skal etableres mindst 0,75 p-plads pr. rækkehus ved fælles parkering, mindst 1 p-plads pr. rækkehus ved parkering på egen grund, mindst 0,5 p-plads pr. etagebolig og mindst 1 p-plads pr. 100 m<sup>2</sup> ved erhverv.

Kommuneplanen revideres hvert fjerde år. De nye parkeringsløsninger skal følge den til enhver tid gældende kommuneplan. Parkeringsløsningerne vil blive konkretiseret i de enkelte skitseprojekter og kravene herfor vil blive aftalt nærmere i købsaftaler. Krav til opladningsmuligheder for elbiler ved parkering på terræn, i konstruktion for såvel private som offentligt tilgængelige p-pladser, p-norm ved delebilsordninger, mulighed for dobbeltudnyttelse af p-pladser m.v. vil ligeledes blive aftalt i købsaftalerne.

## Principper for parkering ved byggeri

### Privat parkering

Parkering på egen grund skal etableres og administreres af ejer eller almen boligforening. Betalingsparkering og regler for private p-pladser administreres af ejer.

### Parkering på privat fællesvej

En del af de p-pladser, der er omfattet af p-normen, kan etableres på privat fællesvej.

For parkering på privat fællesvej, kan en del af p-pladserne afkøbes af investor mod betaling til Fremtidens Vollsmose P/S. P-pladserne anlægges af Fremtidens Vollsmose P/S som en del af slutbyggemodningen.

Disse p-pladser vil være offentligt tilgængelige, og parkering på private fællesveje reguleres med beboerlicens, betalingsparkering og/eller tidsbegrænset parkering. Betalingsparkering på privat fællesvej administreres af Fremtidens Vollsmose P/S i omdannelsesperioden.

### Parkering på offentlig vej

Enkelte p-pladser, der er omfattet af p-normen, f.eks. for erhverv, kan etableres på offentlig vej. Disse p-pladser afkøbes ligeledes mod betaling til Fremtidens Vollsmose P/S, og anlægges af Fremtidens Vollsmose P/S som en del af slutbyggemodningen.

Betalingsparkering på fremtidig offentlig vej administreres af Fremtidens Vollsmose P/S indtil vejene overdrages til Odense Kommune. Der vil være betalingsparkering og tidsbegrænset parkering på offentlig vej, i henhold til Odense Kommunes regler for området.

### Beboer- og erhvervslicenser

Området i Vollsmose er stort, og området bliver delt op i p-zoner i takt med omdannelsen.

Det forventes, at beboere som ejer eller leaser en bil, kan erhverve én beboerlicens til sit p-område, forudsat at beboeren har bopælsadresse i Vollsmose. Pendlere, som har arbejdsadresse i området, kan erhverve en erhvervslicens. Modellen er ikke endelig besluttet.

### Gæsteparkering

Der etableres tidsbegrænset parkering på relevante p-pladser, som supplement til betalingsparkering og beboerlicenser, så der tages højde for gæsteparkering. Der kan ikke købes gæsteparkeringstilladelser.

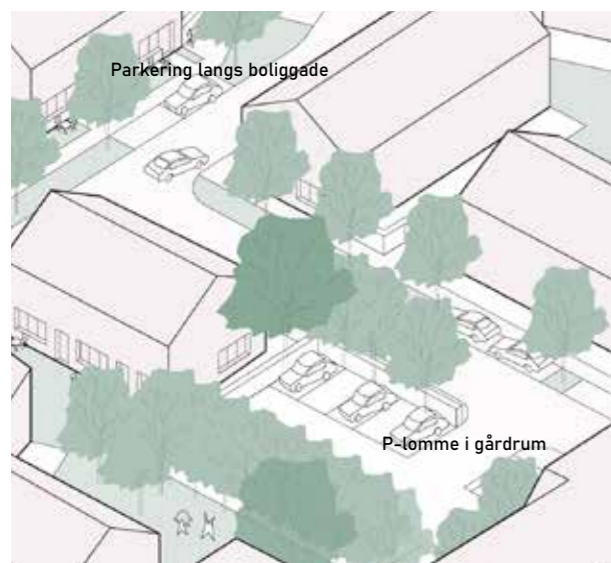
### Parkeringsordning

Fremtidens Vollsmose P/S udarbejder en parkeringsordning, som konkretiserer ovenstående principper for betalingsparkering, idet betalingsparkering bl.a. kan dække omkostninger til drift og vedligehold af Fremtidens Vollsmose P/S's parkering.

### Midlertidig parkering

I omdannelsesperioden vil p-pladser, som skal anlægges af Fremtidens Vollsmose P/S på privat fællesvej eller offentlig vej, være anlagt på midlertidig grusparkering. P-pladserne flyttes i takt med omdannelsen af arealerne. Færdiggørelse af p-pladser på privat fællesvej og offentlig vej sker i takt med, at infrastrukturen færdiggøres i det enkelte kvarter.

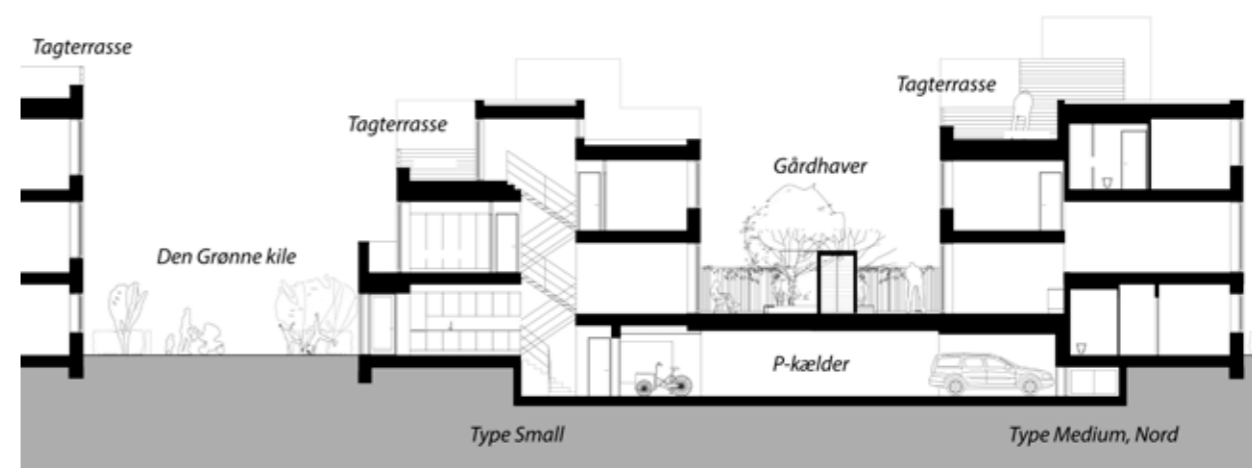
Den midlertidige parkering administreres af Fremtidens Vollsmose P/S, og vil være omfattet af betalingsparkering, tidsbegrænset parkering og beboer- og erhvervslicenser.



Princip for grøn parkering på terræn.  
Illustration: Vandkunsten



Grøn parkering.  
Foto: Vandkunsten



Eksempel på halvt nedgravet p-kælder under gårdrum ved rækkehusene "Havnevigens" Islands Brygge, København.  
Illustration: Vandkunsten

# Drift og vedligehold

## Bygherreansvar

Den enkelte bygherre har ansvaret for driften af egne byrum og p-anlæg, indtil driften er overdraget til ejer, grundejerforening eller driftsorganisation. Der kan indgås aftaler om fælles drift af arealer.

## Kommunalt ansvar

Odense Kommune driver og vedligeholder de kommunale arealer. Der kan indgås aftale om, at Odense Kommune også overtager drift og vedligeholdelse af Fremtidens Vollsmose P/S's fælles arealer.

## Bydelsforeningens ansvar

Arealer af lokal eller privat karakter vedligeholdes

af bydelsforeningen, boligforeningen eller grundejerforeningen i det konkrete område.

## Fremtidens Vollsmose P/S's ansvar

I omdannelsesperioden varetager Fremtidens Vollsmose P/S drift og vedligehold af udviklingsarealer indtil driften overdrages til bygherre, grundejer eller bydelsforening.

Fremtidens Vollsmose P/S kan ikke have det endelige driftsansvar, idet Fremtidens Vollsmose P/S nedlægges, når udviklingsopgaven i Vollsmose er afsluttet.

# Bydelsforening

Bydelsforeningen er en fælles forening for alle grundejerforeninger, boligforeninger og øvrige grundejere i Vollsmose.

## Bydelsforeningens formål og opgaver

Bydelsforeningen skal samle, organisere og understøtte fællesskabet på tværs af de almene boligafdelinger og de private boliger. Foreningen kan f.eks. stå for organisering og drift omkring de fysiske fællesområder og facilitere arrangementer og fællesmøder. I takt med at bydelen udvikler sig, vil bydelsforeningen gradvist få en større og større rolle. Når en grund er solgt, bliver investor, ejer eller grundejerforening medlem af bydelsforeningen.

Et af bydelsforeningens væsentligste formål er at drifte og vedligeholde alle bydelsforeningens fælles veje, arealer, byrum, faciliteter og bygninger.

Hovedopgaverne for bydelsforeningen er således:

- Drift og vedligeholdelse af veje og byrum
- Drift og vedligeholdelse af regnvand og natur
- Rammer for kultur- og bylivsaktiviteter
- Vedligeholdelse og drift af fælles parkering

## Oprettelse af bydelsforening

Bydelsforeningen stiftes med vedtægter, og bestyrelsen vælges på foreningens generalforsamling. Der er eksempler på bydelsforeninger, f.eks. bydelsforeningen på Søndre Havn i Køge, Bydelsforeningen Nærheden m.fl.

For at kunne vælges til bestyrelsen, skal man enten bo i Vollsmose, være grundejer, være tilknyttet en virksomhed eller en kulturinstitution i Vollsmose - eller have en anden tilsvarende tilknytning til bydelen, som generalforsamlingen kan godkende. Bestyrelsen har typisk mulighed for at indstille 1-3 fagpersoner til bestyrelsen, som ikke opfylder det beskrevne tilknytningskrav. Det kan f.eks. være personer med særlig faglig kompetence, som kan bidrage med f.eks. byliv, økonomi, drift af natur eller andre aktiviteter.

Vedtægter for bydelsforeningen er under udarbejdelse.



Legeplads langs skolestien i Egeparken.  
Foto: Torben Eskerod, efterår 2024.



Fællesspisning, Køge Kyst.  
Foto: Martin Håkan/Coverganda.dk

# Bæredygtighedsværktøjer - status

## Status for arbejdet med bæredygtighed

Skemaet nedenfor giver et overblik over, hvordan det tidligere arbejde med FN's 17 verdensmål og DGNB, er omsat til konkrete tiltag i den fysiske plan og hovedstrukturer i denne bydelsplan, for fortsat at understøtte bæredygtig udvikling i Vollsmose.

Verdensmål og DGNB certificering har været en del af byomdannelsen i Vollsmose fra start.

Bæredygtighed i udviklingen af Vollsmose tager udgangspunkt i et relevant udvalg af FN's 17 verdensmål, heriblandt målet om at understøtte bæredygtige byer og lokalsamfund, målet om klimaindsatser samt målet om sundhed og trivsel.

Med et særligt fokus på udvalgte verdensmål og deres indbyrdes afhængighed lægges der vægt på helheden i indsatserne. Samtidig skal det understreges, at en bæredygtig byudvikling kræver en

balance mellem miljømæssige, tekniske, sociale, processuelle og økonomiske tiltag.









## DGNB-screening af Vollsmose i 2020

Der er foretaget en indledende DGNB-screening for byområder af omdannelsesområdet med udgangspunkt i "Dispositionsplan-Fremtidens Vollsmose" fra den lovbestemte udviklingsplan for at undersøge bæredygtighedspotentialet jf. DGNB-byområdecertificeringsordningen (2015 version 1.2) i

marts 2020. Den udarbejdede DGNB-screening har resulteret i følgende 5 primære fokusemner.

1. Bymæssigt hierarki
2. Grøn infrastruktur
3. Blå infrastruktur
4. Transport og mobilitet
5. Identitet

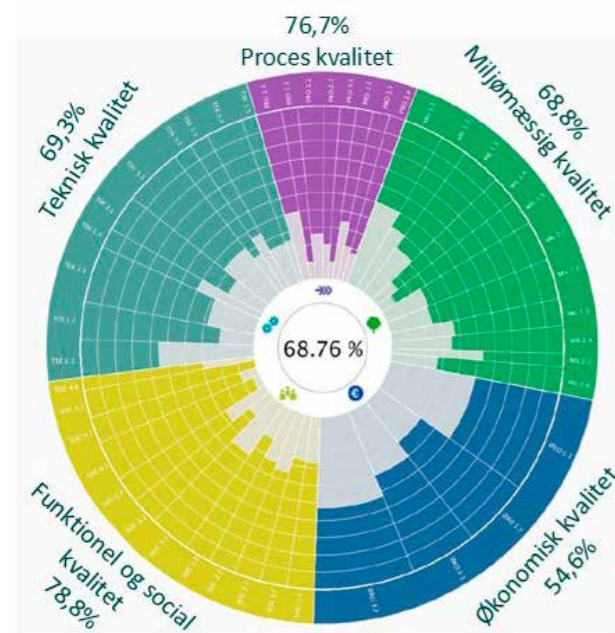
De fem fokusemner er beskrevet i skemaet på siden her.

Bydelsplan 2025	Bystrategiske greb						
	Hovedstrukturer	Grøn struktur med nye forbindelser	Blå struktur - bydelen kan tåle vand	Infrastruktur	Kvartersdannelse	Byfunktioner	Et sted ad gangen
Forudgående grundlag	FN's verdensmål Vollsmose Å 2021	 <p><b>Grøn infrastruktur</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Nem adgang til store naturområder ved å og fjord</li> <li>- Sammenhængende grønne friarealer</li> <li>- By- og fritidsliv med aktivitet og ophold</li> <li>- Kvartershaver og lokale dyrkningsfællesskaber</li> <li>- Bynatur mellem husene</li> <li>- Større artsrigdom og hjemmehørende planter</li> <li>- Lav befæstelsesgrad</li> </ul>	 <p><b>Blå infrastruktur</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Synlig og naturbaseret regnvandshåndtering</li> <li>- Skybrudssikring</li> <li>- LAR som rekreativt element</li> <li>- Leg og læring omkring vand</li> <li>- Lav befæstelsesgrad</li> </ul>	 <p><b>Transport og mobilitet</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Bymæssig integration</li> <li>- Netværk af gader, stier og pladser</li> <li>- Sammenhængende rekreative stier</li> <li>- Mødesteder i byens rum</li> <li>- Fokus på bløde trafikanter - promenade</li> <li>- Nem adgang til offentlig transport - Letbanestop</li> <li>- Decentral parkering</li> </ul>	 <p><b>Bymæssigt hieraki &amp; Identitet</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Forskellige kvarterer med egen identitet</li> <li>- Markant grønt naturpræg i alle kvarterer</li> <li>- Social og funktionel mangfoldighed</li> <li>- Diversitet i målgrupper og boligtyper</li> <li>- Kvalitet af udearealer</li> <li>- Liv mellem husene og tryghed</li> </ul>	 <p><b>Bymæssigt hieraki &amp; Identitet</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Knudepunkter med udadvendte funktioner</li> <li>- Eksisterende kvaliteter som blivende værdier</li> <li>- Nyt og gammelt skaber miljøer med historie og karakter</li> <li>- Identitetsskabende forbindelser på tværs</li> <li>- Menneskelig skala og materialemæssig kvalitet</li> <li>- Ejerskab til forandringer gennem inddragelse, midlertidighed og åben proces</li> </ul>	
	5 fokusemner DGNB-screening 2020	<p><b>Grøn infrastruktur</b></p> <p>Skal fremme og øge biodiversiteten samt sikre sammenhæng mellem større grønne friarealer.</p>	<p><b>Blå infrastruktur</b></p> <p>Skal sikre synlig håndtering af regnvand i urbane såvel som naturlige strukturer samt sikre rekreativ anvendelse af regnvand.</p>	<p><b>Transport og mobilitet</b></p> <p>Skal sikre fuld og ligeværdig tilgængelighed samt sikre et varieret netværk af forskellige vejtyper, stier og pladser, der tilgodeser bløde trafikanter.</p>	<p><b>Identitet</b></p> <p>Skal sikre identitet og tilhørsforhold til områder og kvarterer og skabe sammenhæng med omkringliggende nabolag. Samtidig skal det medvirke til tryghed og social mangfoldighed i området.</p>	<p><b>Bymæssigt hierarki</b></p> <p>Skal sikre variation i bebyggelse, blandet anvendelse, tryghed samt social og funktionel mangfoldighed.</p>	

# DGNB certificering

## DGNB certificering - fortsat

DGNB screeningen af byomdannelsen i 2020 vurderede planen ud fra 45 kriterier fordelt på fem hovedområder. Særligt de funktionelle og sociale kvaliteter blev vurderet højt, ligesom de tekniske og miljømæssige kvaliteter. Det tæller imidlertid negativt med de planlagte nedrivninger af almene boliger, hvilket kræver høje scorer på andre parametre. Den socioøkonomiske balance i Vollsrose giver også en lav score grundet relativt lav gennemsnitsindkomst. Økonomien bør ses langsigtet, og med fokus på kvalitet, holdbarhed og drift. Processuelt skal der fortsat ske borgerinddragelse. Screeningsresultatet indikerer, at det vil være muligt at opnå DGNB Guld-områdecertificering.



DGNB screeningsskema fra 2020.

Certificeringsprocessen for byområdet skal aftales nærmere med Rådet for Bæredygtigt Byggeri, f.eks. skal det undersøges, om den indledende screening fortsat står ved magt, hvordan certificeringsprocessen kan tilrettelægges tidsmæssigt og om certificeringen kan ske i takt med udvikling af de enkelte kvarterer. Desuden bør det drøftes, hvorvidt de lovbestemte nedrivninger i byområdet tæller med i certificeringen.

## Certificeringer og bæredygtighed

En byomdannelsen i den skala, som planlægges i Vollsrose, med omfattende lovbestemte nedrivninger, påvirker ressourceforbruget markant. Derfor forpligter Fremtidens Vollsrose P/S og alle involverede parter sig til at udvikle Vollsrose på den mest mulige bæredygtige måde.

Krav og certificeringsordninger udvikler sig hele tiden. Fremtidens Vollsrose P/S stiller krav om certificering efter de til enhver tid mest anerkendte certificeringsordninger. I skrivende stund skal alle nye byggerier opfylde krav til DGNB Guld. DGNB-standarden ændrer sig hele tiden, og næste revision af DGNB-standarden forventes i 2025. Der kan komme nye certificeringsordninger, eksempelvis vinder EU-taksonomi frem, ligesom særligt "S"et (sociale forhold) i ESG kan få større betydning.

## Certificering af byggeri

Kommende bebyggelse certificeres til DGNB Guld eller højere. I DGNB-systemet evalueres et byggeri ud fra seks hovedområder: miljømæssig kvalitet, økonomisk kvalitet, social kvalitet, teknisk kvalitet, proceskvalitet og områdekvalitet. Kriterierne opdateres løbende i takt med, at branchen får ny viden og praksis. Gennem certificeringen vægtes kriterierne i forhold til hinanden. Det betyder, at bæredygtighed i DGNB's perspektiv både handler om at score højt i de enkelte kriterier samt at skabe balance mellem kriterierne.

## Certificering af byområder

Byområdet certificeres til DGNB Guld eller højere. Overordnet beskæftiger DGNB-certificeringen af byområder sig med rummene mellem husene, byområdets uderum, infrastruktur, de grønne områder, totaløkonomi, miljøbelastning, CO2-udledning, regnvandshåndtering, inddragelse samt byområdets formgivning og placering. Certificeringen på byområder indeholder ikke certificering af selve bygningerne, men 75 % af bygningerne skal være DGNB Guld certificerede, for at et byområde kan opnå Guld-certificering.



Genanvendt facadebeton som belægning i boliggeder i Musicon. Foto: Arkitema



Genbrugsstation i Musicon, Roskilde opført i genbrugsmaterialer. Foto: Vandkunsten



Eventhallen "Hal 7" i Musicon, Roskilde. Transformation af gammel cementhalsfabrik med genbrugsmaterialer. Foto: Vandkunsten



Eventhallen "Hal 7" i Musicon, Roskilde. Transformation af gammel cementhalsfabrik med genbrugsmaterialer. Foto: Vandkunsten

Visualisering af tinyhouse på egen grund med privat have indpasset mellem eksisterende træer langs nedgraderet Vollsmose Allé.  
Visualisering: Vandkunsten





# Proces, samarbejde og organisering

## Om kapitlet

I dette kapitel beskrives den proces, som følger i forbindelse med realisering af bydelsplanen og hermed også den lovbestemte udviklingsplan.

## Samarbejde om byudvikling

Fremtidens Vollsrose P/S mærker stor nysgerrighed og interesse hos investorer og borgere, for at bygge nye boligtyper med fokus på bæredygtighed og kvalitet. Vi ønsker at indgå tætte samarbejder om byggeri og byudvikling frem for blot at indtage de klassiske køber-sælger-roller.

I kapitlet er processen for og samarbejdet omkring kvartersplaner, prospekter, lokalplaner og skitseprojekter mv. beskrevet.

Desuden indeholder kapitlet de overordnede rammer for køb af byggefelter, opførelse af byggerier pr. etape, forventninger til fremtidige bolig- og ejerformer, samt lidt om Fremtidens Vollsrose P/S' rolle og opgaver.



# Projektudvikling med bykvalitet

## Invitation til samarbejde

Samarbejdet om udviklingen af Vollsmose har fokus på, hvordan arkitektonisk kvalitet, identitet og variation kan understøttes i kvarterer med forskellige boligtyper, ejerformer og byfunktioner. Med bydelsplanen er hovedstrukturen fastlagt, men kvarterer skal udvikles et ad gangen. De 12 grundprincipper er guidelines for udvikling af de enkelte kvarterer, byggerier og byrum. Ved at udvikle et kvarter ad gangen, kan byudvikling og salg trinvis tilpasses markedet sammen med investorer og borgere.

Næste skridt er, at der, med afsæt i bydelsplanen, skal udarbejdes kvartersplaner, prospekter og skitseprojekter – så der kan bygges nye boliger og arbejdspladser i Vollsmose.

## Kvartersplaner

Kvartersplanerne udvikles med afsæt i bydelsplanen med fokus på det enkelte kvarters identitet. Kvartersplanerne kan udbydes i arkitektkonkurrencer, eller parallelopdrag for at få flere bud på udviklingsmulighederne. Planerne for de nye kvarterer udarbejdes af Fremtidens Vollsmose P/S med tidlig inddragelse af boligselskaberne og relevante myndigheder, og meget gerne i dialog med investorer undervejs i processen. Kvartersplanerne skal godkendes af bestyrelsen for Fremtidens Vollsmose P/S.

Kvartersplanerne danner grundlag for et eller flere salgsprospekter for salg af byggeretter. I nogle tilfælde vil der først blive udarbejdet en kvartersplan for et helt kvarter og herefter et eller flere prospekter og i andre tilfælde vil kvartersplan og salgsprospekt være samlet ét og samme dokument.

## Prospekter

Prospekterne giver grundlag for salg af byggeretter. I prospekterne fastlægges byggemuligheder, anvendelse, bebyggelsesplan, arkitektonisk kvalitet, byrum, infrastruktur og grundlag for grundpris. Prospekterne udarbejdes af Fremtidens Vollsmose

P/S, i nogle tilfælde i dialog med investor. Hvis investor er med, aftales en proces og organisering af projektudviklingsopgaven. Derudover aftales en proces for borgerinddragelse, hvis det vurderes nødvendigt. Prospekterne skal godkendes af bestyrelsen for Fremtidens Vollsmose P/S, hvorefter prospektet, evt. sammen med en kvartersplan, kan danne grundlag for en lokalplan og for skitseprojekter. Der kan være flere forskellige købere til arealerne i et prospekt.

## Skitseprojekter

Skitseprojekter for byggeri i et eller flere byggefelter udarbejdes af investor på baggrund af kvartersplan og prospekt. Skitseprojekter skal beskrive det detaljerede design af bygninger og materialer, infrastruktur, byrum og landskab. I forbindelse med købsaftalen aftales processen for skitseprojektet, typisk med et opstartsmøde, et midtvejsmøde og et afleveringsmøde. Skitseprojektet skal godkendes af Fremtidens Vollsmose P/S' bestyrelse. Efterfølgende danner skitseprojektet grundlag for et byggeandragende, der skal godkendes af Odense Kommune i henhold til lokalplanen.

For at sikre diversitet i bebyggelsen prioriteres det, at flere arkitekter og tegnestuer er med til at udvikle et kvarter gennem de enkelte skitseprojekter. Byggefelter, bygninger og byrum kan også udbydes i arkitektkonkurrence, som grundlag for et skitseprojekt.

## Myndighedsbehandling

Dannelsen af Fremtidens Vollsmose P/S ændrer ikke på, at Odense Kommune fortsat har myndighedsansvaret inden for plan- og miljøområdet samt andre relevante myndighedsområder. Det er fortsat bygherres ansvar at gå i dialog med kommunen vedrørende byggetilladelse m.v. Det er aftalt med Odense Kommune, at der udarbejdes kommuneplantillæg baseret på bydelsplanen. Fremtidens Vollsmose P/S samarbejder tæt med Odense Kommune for at sikre den bedste mulige koordinering af udviklings- og myndighedsopgaverne.

# Borgerdialog

## Borgerinddragelse

I udviklingsprocessen vil Fremtidens Vollsmose P/S facilitere borgerinddragelsesprocesser, udstillinger, workshops, byvandring m.m., hvor det vil være muligt at komme med ønsker og idéer til særligt kvarterer, byfunktioner og byliv. Desuden vil planmyndighedens høringsprocesser under udarbejdelse af kommuneplantillæg, miljøvurdering og lokalplaner danne grundlag de formelle høringsprocesser, og for godkendelse af den fysiske plantlægning.

## Informations- og mødested

Et midlertidigt informationscenter med udstilling og midlertidigt kontor er på vej i centerområdet i Vollsmose.

Informationscenteret kan bruges som mødested, bl.a. når der laves borgerrelaterede arrangementer. Det er vigtigt at sikre kommunikation i gadeplan, og mødestedet etableres med inspiration fra infoboksen i Thomas B. Thriges Gade.

Når kontorhuset på Risingsvej er færdigt, vil Fremtidens Vollsmose P/S's kontor, udstilling og mødested have til huse på en synlig placering i kontorhusets stueetage ud mod Risingsvej.



Borgermøde ved udekøkkenet i Køge Kyst. Foto: Martin Håkon/Coverganda

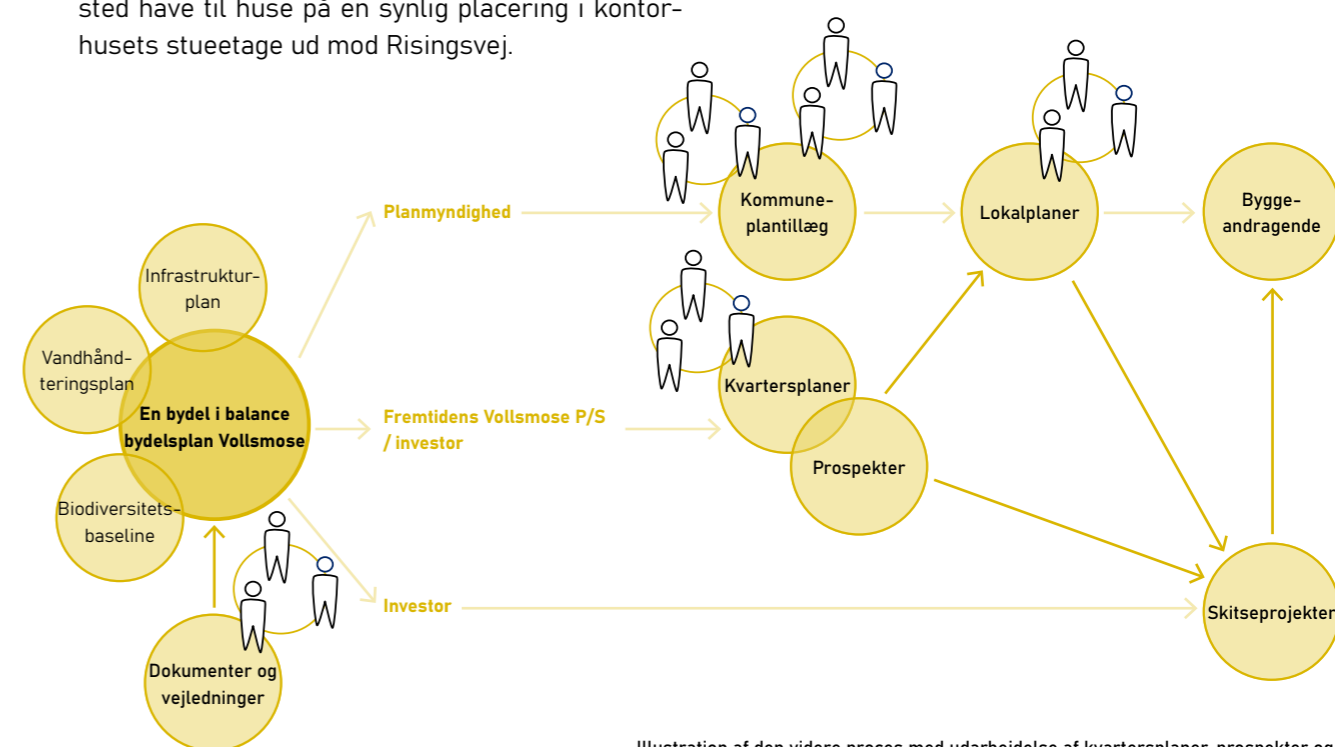


Illustration af den videre proces med udarbejdelse af kvartersplaner, prospekter og skitseprojekter. Planer og dokumenter med tilknyttede borgerprocesser fremgår også. Illustration: Fremtidens Vollsmose P/S

# Selskabets rolle

## Fremtidens Vollsmose P/S

Fremtidens Vollsmose P/S er et arealudviklings-selskab ejet af Odense Kommune, AP Ejendomme og de almene boligselskaber Civica og FAB.

Arealudviklings-selskabet Fremtidens Vollsmose P/S's hovedopgave er at muliggøre den lovbestemte udviklingsplan "Udviklingsplan Fremtidens Vollsmose" som blev vedtaget i 2019. Et af de væsentligste midler for udførelse af hovedopgaven er denne bydelsplan. Herudover er Arealudviklings-selskabet Fremtidens Vollsmose P/S ansvarlig for udvikling og byggemodning, deltagelse i udarbejdelse af projektforslag og salg af byggeretter i forbindelse med omdannelsen af Vollsmose.

## Økonomi og finansiering

Vollsmose skal udvikles økonomisk bæredygtigt i bredeste forstand, både for den fremtidige bydel, for de beboere, der skal bo her og for Fremtidens Vollsmose P/S. Det er afgørende for Fremtidens Vollsmose P/S, at bydelen udvikles som en langsigtet investering, hvor det primære fokus er bæredygtighed og blandet by med mange forskellige boligformer, borgere og arbejdspladser, også i en kommunaløkonomisk kontekst.

Salg af byggegrunde skal give Fremtidens Vollsmose P/S den nødvendige likviditet til byudvikling og trinvis byggemodning af området.

## Roller og ansvar i processen

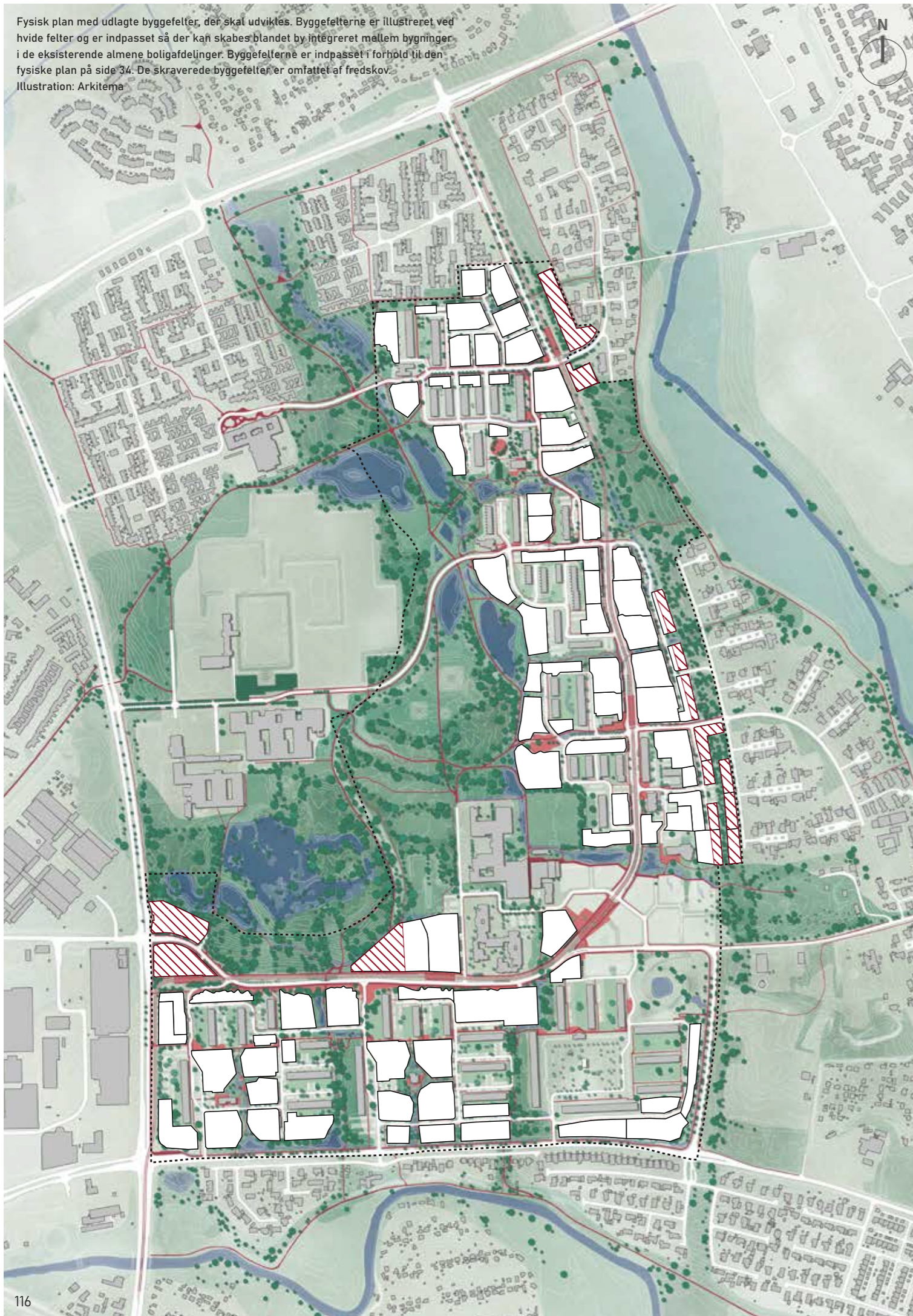
Fremtidens Vollsmose P/S påtager sig en vigtig del af bygherrerollen for byggemodning. Fremtidens Vollsmose P/S udvikler én etape ad gangen, og byggemodner bl.a. veje og stier, der understøtter det samlede byområde udenfor byggefeltene, i takt med udvikling af de konkrete etaper og indgåelse af købsaftaler. Desuden varetages ledningskoordinering med ledningsejere frem til skel.

Koordinering af naboforhold imellem de nuværende almene boligafdelinger og de nye grundejere sker i et samarbejde mellem boligselskaberne, Fremtidens Vollsmose P/S og bygherre, afhængigt af karakteren.



Den nordlige del af boligafdelingen Birkeparken. Bagved ses Hybenhaven, boligerne nord for Kertemindevej og bagerst Odense Fjord. Foto: Torben Eskerod, efterår 2024.

Fysisk plan med udlagte byggefelt, der skal udvikles. Byggefelterne er illustreret ved hvide felter og er indpasset så der kan skabes blandet by integreret mellem bygninger i de eksisterende almene boligafdelinger. Byggefelterne er indpasset i forhold til den fysiske plan på side 34. De skraverede byggefelt er omfattet af fredskov. Illustration: Arkitema



# Salg og købsaftaler

## Platform for investeringer

Fremtidens Vollsrose P/S tilbyder en professionel platform for at investere i Vollsrose. Alle investeringsprojekter skal udvikles i dialog mellem Fremtidens Vollsrose P/S og investor, udvikler eller bygherre, og med afsæt i bydelsplanen samt støttedokumenter, f.eks. kvalitets- og designmanual.

## Samarbejde

Fremtidens Vollsrose P/S inviterer til samarbejde med fokus på arkitektonisk kvalitet og bykvalitet. Som dialogpartner fra starten af processen spiller Fremtidens Vollsrose P/S en central rolle i udviklingen og salget af arealer i tæt samarbejde med både investorer og Odense Kommune. Bydelsplanen fungerer som grundlaget for dialogen med investorer, politikere og borgere.

## Byggefelter og fortætning

Byggefelterne er placeret med afsæt i hovedstrukturerne, bl.a. veje, byrum og blågrønne korridorer samt de eksisterende forhold. Der kan skabes blandet by, med naturlig sammenhæng mellem eksisterende og nyt, gader og pladser hovedsagelig med karrestrukturer og en menneskelig skala. Byggefelterne er illustreret med hvid på planen til venstre. Der er muligheder for både små investorer og byggefællesskaber samt store investorer i de enkelte kvarterer.

## Salg og købsaftaler

Fremtidens Vollsrose P/S ønsker at indgå betingede købsaftaler med den enkelte bygherre, der fastlægger arealer/byggefelt, byggeretter og anvendelse, øvrige salgsvilkår, pris, frister for

skitseprojekt(er) og byggestart samt nærmere aftaler om kvalitet, samarbejde og organisering.

Rammen for samarbejde og dialog aftales med afsæt i det enkelte projekts kompleksitet og størrelse. I udgangspunktet vil Fremtidens Vollsrose P/S deltage i projektudviklingen fra start til slut.

Når både prospekt samt ét eller flere skitseprojekt(er) er godkendt, der foreligger godkendt lokalplan og øvrige vilkår er opfyldt, kan købsaftalen gøres endelig. Byggeandragende fremsendes til Fremtidens Vollsrose P/S, inden det fremsendes til Odense Kommune.

Hvis der er investorer, der ønsker at deltage tidligt i udviklingsprocessen på kvartersniveau, udvikles et aftalegrundlag for det.

Salg af arealer sker i henhold til etapeplanen på side 60-61. Nogle bygherrer vil være interesserede i at købe et mange byggefelt, andre ønsker måske at købe et enkelt byggefelt eller to i et kvarter. Fremtidens Vollsrose P/S giver mulighed for både at købe et mindre byggefelt eller en større pakke af arealer i et konkret område.

## Matrikulering

Byggefelterne fastlægges i lokalplanen, men for at sikre de rigtige skel og grænser, og den nødvendige tilpasning af kantzoner, sker endelig matrikulering efter Fremtidens Vollsrose P/S's godkendelse af skitseprojekt. Udstykninger kan både ske som sokkelgrund eller som matrikler, afhængig af det konkrete sted og projekt.

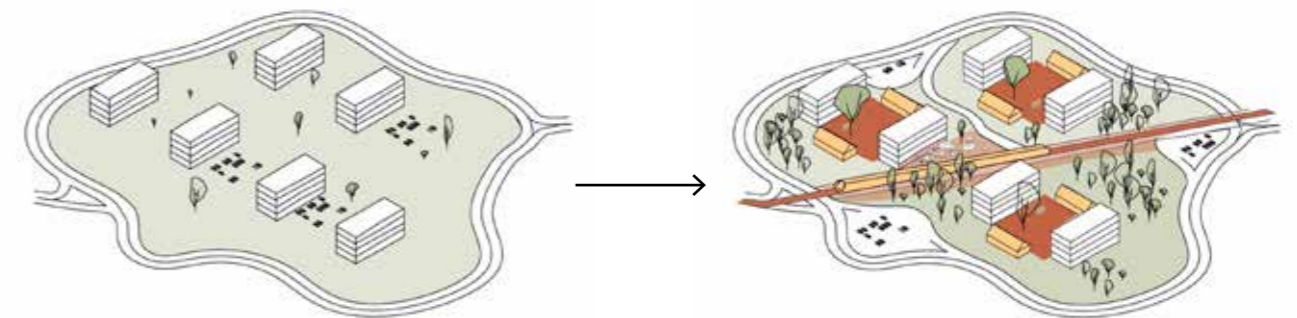


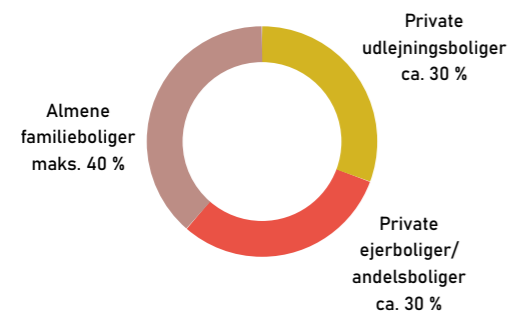
Illustration af omdannelsen fra funktionsopdelte by til blandet by med forskellige ejerformer og byfunktioner. Illustration: Vandkunsten

# Bygninger og boliger

## Ejerformer

Andelen af almene familieboliger skal maksimalt udgøre 40 %, når omdannelsen af Vollsmose er fuldført. Dette måles i forhold hvordan omdannelsesområdet så ud i 2010. Dengang var der 2.900 almene boliger i omdannelsesområdet og ca. 200 private boliger.

Ejerformerne for nye boliger forventes at fordele sig 50/50 på henholdsvis ejerboliger/andelsboliger og udlejningsboliger (i alt mindst 1.600 nye boliger) og ca. 30.000 etagemeter nyt erhverv for at leve op til parallelsamfundsloven.



Figur over den forventede fordeling imellem de fremtidige ejerformer.  
Figur: Fremtidens Vollsmose P/S

## Mange muligheder i Vollsmose

Målet er at skabe en blandet by, med en mangfoldig borgersammensætning af beboere, der allerede bor i Vollsmose og tilflyttere. Der skal bygges mange forskellige nye bygningstypologier og boligtypologier, der understøtter blandet by og fællesskaber, som kan tiltrække borgere til at bo og investere i området.

Det er også vigtigt, at Fremtidens Vollsmose P/S kan sælge både store og små byggefelter, og at der udbydes boligtyper, der kan sælges fra start. Det kan f.eks. være boligtyper, der ikke findes så mange af på boligmarkedet i Odense, for at understøtte diversitet og tilbyde nye boligprodukter.

Der er anvendt to bygningstypologier i bydelsplanen, som dels signalerer bebyggelsernes forventede omfang og dels angiver omfanget af byggeretter i byggefelterne: Rækkehuse i 2-3 etager og

etageboliger i 3-5 etager. Der skal selvfølgelig være mange flere forskellige bygnings- og boligtypologier i Vollsmose, som udvikles i kvartersplaner, prospekter og skitseprojekter sammen med investorer og borgere.

Sammen med investorer og bygherrer skal der udvikles pris og udbudsmodeller, der særligt understøtter salg af ejerboliger, f.eks. inspireret af de nye ejerboliger, der er bygget i Tingbjerg i København og Musicon i Roskilde, udbud af kompaktparceller, boligfællesskaber eller byggefællesskaber som f.eks. det, der er bygget i Thomas B. Trigesgade i Odense.

Der vil formentlig fra start af være behov for en tydelig og billig prisstruktur. I takt med at området udvikles og dets potentialer bliver kendte, vil der kunne arbejdes med flere boligtyper og målgrupper.

## Byggefællesskaber

Byggefællesskaber kan organiseres både som ejer eller andelsboliger. Hvis man har mod på at starte et bygge- eller boligfællesskab, hvor flere familier ønsker at bygge deres eget hus sammen eller bo sammen, kan Fremtidens Vollsmose P/S kontaktes.



Rækkehuse på Havneviggen, Islands Brygge, København.  
Foto: Vandkunsten



Rækkehusene 'Tingbjerghusene' i Tingbjerg.  
Foto: Rasmus Hjortshøj



Rækkehusene 'Viken' i Viken, Sverige.  
Foto: Vandkunsten



Byggefællesskab. 'Fællesbyg' i Køge Kyst.  
Foto: Rasmus Hjortshøj



Byggefællesskab. 'Byfællesskabet Thomas B. Thrige' i Odense.  
Foto: Byfællesskabet Thomas B. Thrige



Rækkehuse, boligfællesskab 'Balancen' for voksne over 50 år, Ry.  
Foto: Vandkunsten



Etageejendom 'Skibet' med ældreboliger, familieboliger og fælles funktioner i Køge Kyst.  
Foto: Vandkunsten

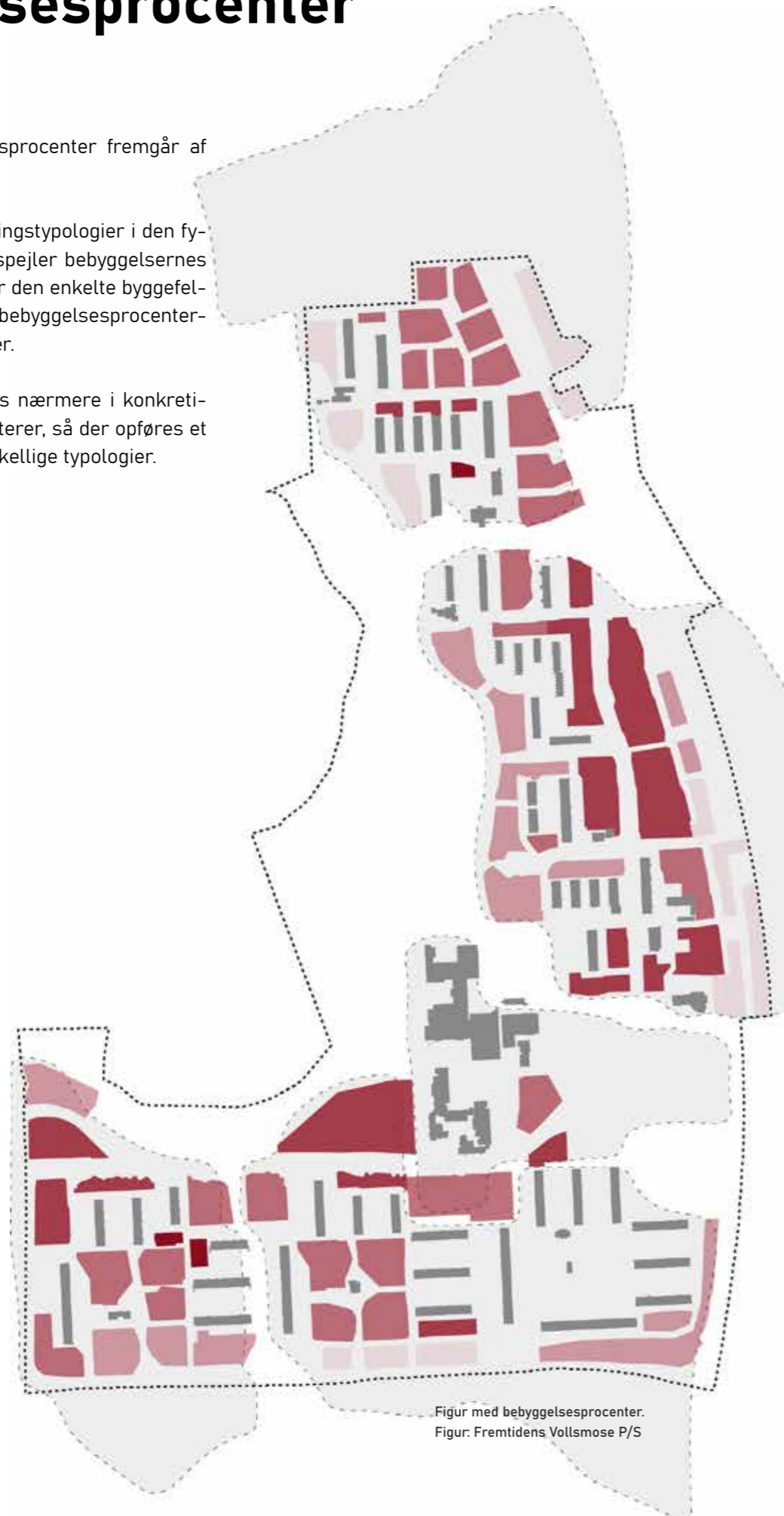
# Bebyggelsesprocenter

Byggefelternes bebyggelsesprocenter fremgår af figuren.

Der er kun anvendt to bygningstypologier i den fysiske plan. Typologierne afspejler bebyggelsesernes forventede omfang inden for den enkelte byggefelter, hvilket har resulteret i bebyggelsesprocenterne som fremgår på siden her.

Typologierne skal detaljeres nærmere i konkretiseringen af de enkelte kvarterer, så der opføres et mere varieret udbud af forskellige typologier.

- Signatur
- Omdannelsesområde
  - 120 - X % bebyggelsesprocent
  - 80 - 119 % bebyggelsesprocent
  - 60 - 79 % bebyggelsesprocent
  - 40 - 59 % bebyggelsesprocent
  - 0 - 39 % bebyggelsesprocent
  - Eksisterende bygninger



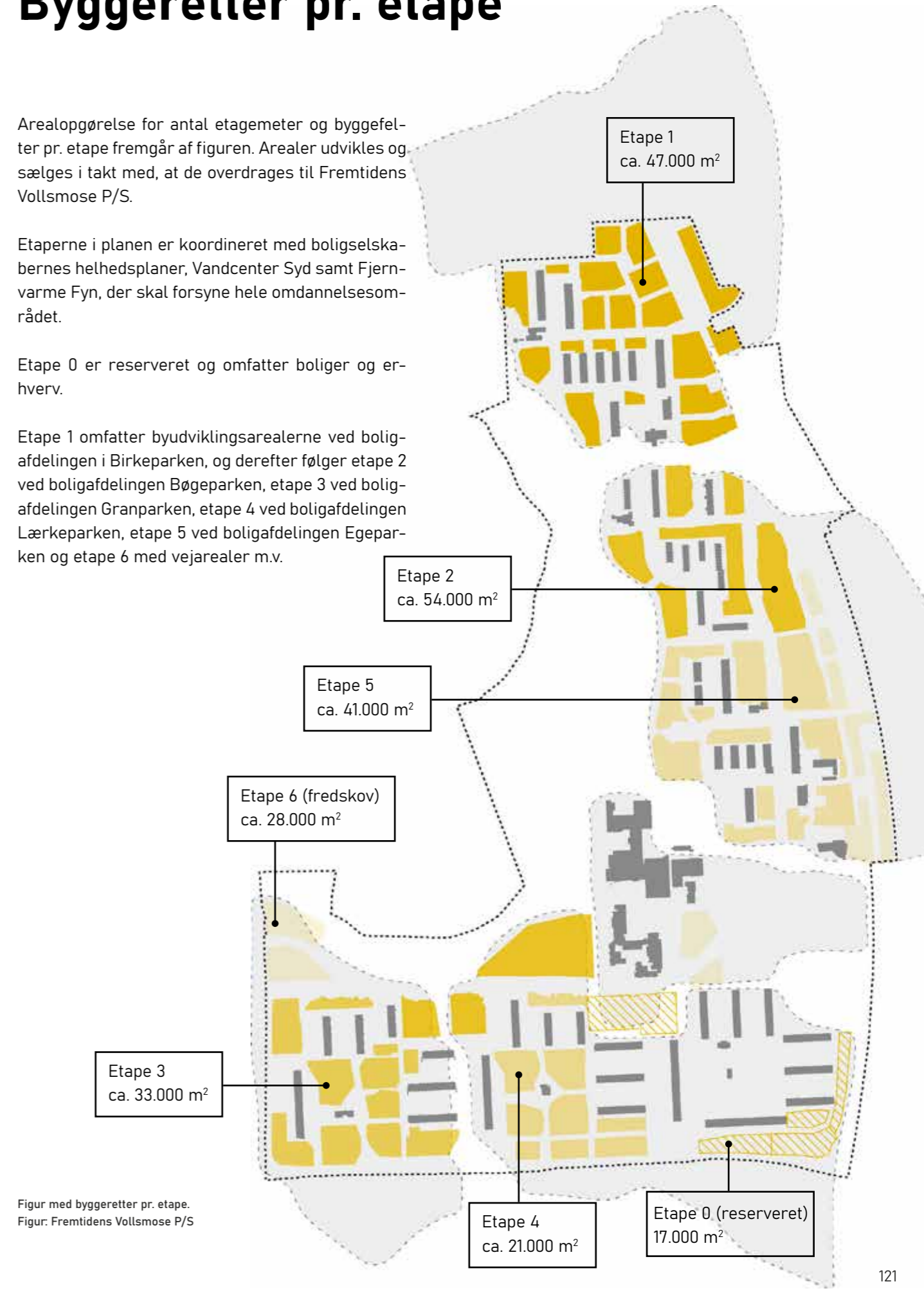
# Byggeretter pr. etape

Arealopgørelse for antal etagemeter og byggefelter pr. etape fremgår af figuren. Arealer udvikles og sælges i takt med, at de overdrages til Fremtidens Vollsmose P/S.

Etaperne i planen er koordineret med boligselskabernes helhedsplaner, Vandcenter Syd samt Fjernvarme Fyn, der skal forsyne hele omdannelsesområdet.

Etape 0 er reserveret og omfatter boliger og erhverv.

Etape 1 omfatter byudviklingsarealerne ved boligafdelingen i Birkeparken, og derefter følger etape 2 ved boligafdelingen Bøgeparken, etape 3 ved boligafdelingen Granparken, etape 4 ved boligafdelingen Lærkeparken, etape 5 ved boligafdelingen Egeparken og etape 6 med vejarealer m.v.





Visualisering af Vollsrose for omdannelsen, 2018.  
Billede fra "Vollsrose Å"



Visualisering af den fremtidige bydel.  
Visualisering: Arkitema