

23. september 2020

Fremtidens
Vollsmose
Input til udbudsgrundlag

Indholdsfortegnelse

På vej mod en Bydelsplan.....	05
Rammesætning - Vision og hovedgreb	11
Bystrategisk niveau - Overordnede temaer	29
Bystrukturelt niveau - Helheds-, etapeplan og projekter	43
Det forventer vi	60
Baggrund.....	63

Udarbejdet af:



I samarbejde med:



Illustrationer

Alt billed- og kortmateriale i nærværende dokument, herunder illustrationer og visualiseringer, tilhører partnerskabsgruppen med mindre andet er anført.

Investér i en social og bæredygtig transformation

Vollsmose er ved at forvandle sig. Fra en fortid som ghettoområde til en fremtid som bæredygtig og mangfoldig bydel, hvor unge, familier og ældre lever sammen med et nyt handels- og erhvervsliv. Fra Vollsmose er der kun 10 minutter på cykel eller letbane til Odense centrum, nem adgang til motorvejen, kort afstand til Odense Universitetshospital og Syddansk Universitetet, og Odense Å risler i baghaven.

Transformationen til fremtidens Vollsmose er allerede i gang. Eksisterende blokke fjernes, og der skabes plads til nye boformer, handelsliv og arbejdspladser. Boligorganisationerne Civica og FAB investerer i omfattende renoveringer af de tilbageværende bygninger. Etableringen af ny infrastruktur er i gang, og den næste etape af Odense Letbane kan komme til at gå gennem bydelen.

Kom i selskab med store ambitioner

Vi har store ambitioner for Odenses vigtigste byudviklingsprojekt. Vollsmose skal være et forbillede for Danmark, skabe værdi for lokalsamfundet og livskvalitet for beboerne. Men for at opnå alt det, mangler vi en kommerciel partner, der vil indgå som investor og ejer i et fælles udviklingsselskab sammen med Civica, FAB og Odense Kommune.

1.600 muligheder til dig

Som kommerciel partner i det nye udviklingsselskab skal vi sammen udvikle mere end 1.600 nye boliger og 30.000 m² erhverv i Vollsmose. Vi har de lokale relationer, en plan for den strukturelle forandring og en ny infrastruktur på vej samt den nødvendige politiske opbakning. Nu har vi brug for en kommerciel part, som sammen med os kan bygge en god by samtidig med, at der skabes en god business case.





Bebyggelse og gårdrum i Granparken i dag

På vej mod en bydelsplan for Vollsmose

Formålet med udbuddet

Målet med udbudsprocessen er at afsøge mulighederne for at få en kommerciel 4. part ind i en selskabsdannelse med de nuværende 3 parter: Odense Kommune, Civica og FAB.

Ligeledes er det - med udviklingsplanen for Fremtidens Vollsmose som grundlag - et mål, at der udarbejdes en visionær og realiserbar bydelsplan. Bydelsplanen bliver det planlægningsmæssige grundlag for arealudviklingsselskabets videre arbejde med realiseringen af fremtidens Vollsmose. Målet er at skabe en robust bydelsplan, der skaber plads til mulighederne, men samtidig kan rumme ændringer og nye vilkår uden at sætte den overordnede hovedidé på spil.

Dette dokument, 'Input til Udbudsgrundlag', er en del af det samlede udbudsmateriale. Inputtet indeholder en rammesætning af den byplanfaglige opgave, som tilbudsgivere sammen med deres rådgiverteams skal være med til at drøfte.

En bydelsplan for fremtidens Vollsmose

Bydelsplanen for fremtidens Vollsmose er et dynamisk planlægningsredskab, som skal hjælpe med at realisere visionen for fremtidens Vollsmose.

Bydelsplanen skal synliggøre de visioner og ønsker, der er for Vollsmoses fremtidige udvikling. Visionen skal sammen med centrale strategier sætte en fælles retning for bydelens udvikling og sikre, at målet nås.

Bydelsplanen skal hjælpe os med at træffe de rette beslutninger for udviklingen af fremtidens Vollsmose og ikke mindst hjælpe os med at prioritere vigtige indsatser og projekter. Projekter og indsatser skal derfor opfattes som forslag til udviklingsmuligheder, som vi skal undersøge nærmere.

Bydelsplanen skal skabe en fælles retning for en omdannelse af Vollsmose, der kommer til at tage mange år. Derfor indeholder planen også et realiseringsspor, der skal være præcist på den korte bane og udstikke retninger på den lange bane.

Inputtet er struktureret omkring tre niveauer:

- Et rammesættende niveau
- Et bystrategisk niveau, og
- Et bystrukturelt niveau

Indholdet for hvert niveau beskrives via overskrifterne:

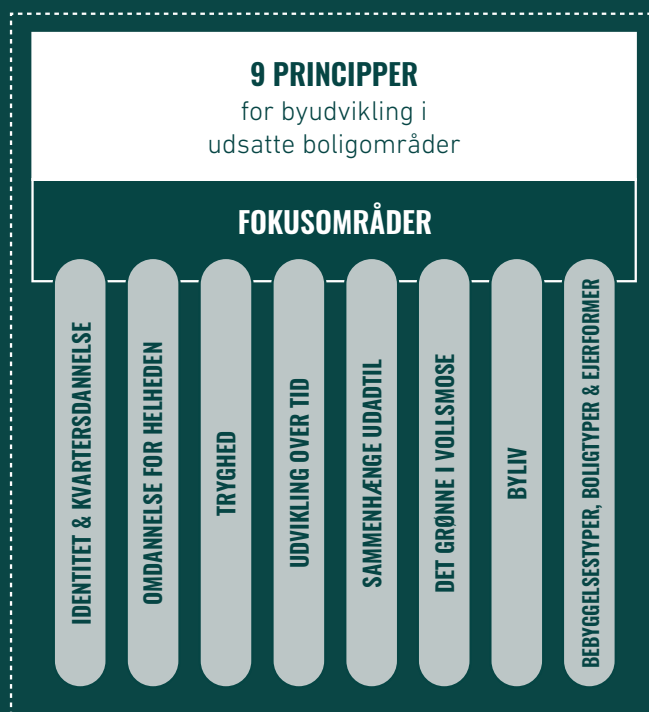
- **Det ved vi:** Her præsenterer vi den **baggrundsviden**, som er væsentlig i det fremadrettede udviklingsarbejde
- **Det vil vi:** Her opridser vi **vores ambitioner** for den fremtidige dialog med de bydende
- **Det får I:** Her udpeger vi de **særlige muligheder**, som et kommende samarbejde om udviklingen af Vollsmose vil indeholde for jer

Bydelsplan



Vision og hovedgreb

RAMMESÆTNING



Overordnede temaer

BYSTRATEGISK NIVEAU



Fysisk plan og Realisering

BYSTRUKTURELT NIVEAU

Rammesætningen tager afsæt i allerede udarbejdede og vedtagne planer og politikker og sætter således den overordnede retning. Opgaven for tilbudsgiverne er på dette niveau at **styrke og udfordre de beslutninger og valg**, der allerede er truffet, og vise, hvordan Vollsmoses identitet og potentialer kan omsættes til en stærk vision, der understøtter en ny fortælling om bydelen. Visionen skal til dels tage afsæt i den arbejdsvision, der allerede er formuleret i udviklingsplanen, men skal samtidig konkretiseres, så den beskriver og rammesætter kvaliteterne i fremtidens Vollsmose.

Herudover skal tilbudsgivere - med afsæt i den allerede vedtagne lovbestemte udviklingsplan - give deres bud på et hovedgreb, der vil udgøre grundlaget for udviklingen og strukturen for den måde bydelen - internt og eksternt - skal hænge sammen ift. den omkringliggende by i fremtiden.

Opgaven: Vi ønsker, at de bydende er med til at skærpe og udfordre det eksisterende arbejde.

På **det bystrategiske niveau** er opgaven for tilbudsgiver at formulere de særlige strategispor, der er afgørende for at realisere vision og hovedgreb.

Dette skal være med til at skabe byggestenene til en ny bydelsplan. Her er det vigtigt, at de 9 principper for udviklingen fortsat bruges som guidelines.

Opgaven: Vi ønsker, at de bydende er med til at udfordre og udfolde det forudgående arbejde med de 9 principper og den viden, som seneste innovationsproces har bidraget med.

Foruden det bystrategiske niveau indeholder opgaven også et **bystrukturelt niveau**. På det bystrukturelle niveau skal tilbudsgivere vise, hvordan vision, hovedgreb og strategier kan omsættes i en række konkrete planer, der konkretiserer en række projekter og indsatser med afsæt i den allerede vedtagne udviklingsplan Fremtidens Vollsmose.

Herudover indeholder det bystrukturelle niveau også en plan for realisering, hvor tilbudsgivere blandt andet skal udfolde bydelens udviklingstakt.

Opgaven: Vis og konkretiser fremtidens Vollsmose.



Omdannelsen er i gang

Med dialogen som redskab

Input til udbudsgrundlag indeholder et oplæg, der i forbindelse med den konkurrenceprægede dialog kvalificeres forud for fastsættelsen af den endelige opgave og efterfølgende afgivelse af tilbud.

I forbindelse med det endelige tilbud forventes det, at tilbudsgiver og dennes rådgiver udarbejder det projektmateriale, der svarer på udbudskriterierne, og som skal bruges i forbindelse med den faglige vurdering af tilbuddets kvalitet. Projektmaterialet vil udgøre dele af det materiale, der skal bruges ifm. kvalificering af bydelsplanen efter etableringen af arealudviklingselskabet.

Innovationsproces

Forud for udarbejdelsen af 'Input til Udbudsgrundlag' er der gennemført en innovationsproces med workshops og inspirationsoplæg fra eksterne oplægsholdere.

Her blev der blandt andet stillet skarpt på følgende temaer: identitet og branding, familiemønstre og boformer, samarbejde i selskabsdannelse, detail og handel.

Diskussionerne i dette forløb har formet indholdet af den opgave, der i dette dokument indledningsvist stilles til tilbudsgivere.

De eksterne oplægsholdere var udpeget af projektets udbudsgruppe og blev sammensat af både praktikere, konsulenter og forskere:

- Claus Bech Danielsen, professor SBI
- Sven Buch, udviklingschef Himmerland Boligselskab
- Nikolaj Stagis, direktør Stagis A/S
- Ole Møller, direktør NærHeden
- Curt Liliegreen, projektdirektør Boligøkonomisk Videncenter
- Mette Mechlenborg, seniorforsker SBI
- Kathrine Heiberg, CEO Reteam
- Ingemann Brixhuus, indehaver Svanen Gruppen

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 Vollmose bidrager til at skabe flere blandede by- og boligområder i Odense.

Fælles vision for fremtidens Vollsmose, realiseringsplanen 2019

Rammesætning

Vision og hovedgreb

Vollsmoses sammenhæng med letbane, hovedveje og Odense å



Vision

Vollsmose skal være en blandet og bæredygtig bydel



Det ved vi:

Omdannelsen af Vollsmose skal ske med afsæt i visionen:

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

(Realiseringsplan)

Det langsigtede mål er at omdanne Vollsmose til en bydel, der er tryk at bo, færdes i og besøge. En **blandet** og **bæredygtig** bydel med en andel af almene boliger, der inden 2030 er reduceret til maksimalt 40 %. En blandet bydel som er attraktiv for en mangfoldighed af nye borgere, såvel som de, som allerede bebor Vollsmose i dag. En bydel, der skaber rammer for **fællesskaber** og derved understøtter et rigt hverdagsliv for den enkelte, familien, foreningen, institutionen, virksomheden mm. En differentieret bydel, der byder på variation i mindre kvarterer indenfor bydelen.

Herudover tror vi på, at fremtidens Vollsmose realiseres bedst ved et tredelt fokus på:

- **At bryde kanten:** Vollsmose er omgivet af en række store veje. Fremadrettet skal denne kant brydes op, så Vollsmose bindes sammen med det omkringliggende landskab og bebyggelse.
- **Vollsmose som bydel:** Som helhed udgør Vollsmose en bydel i Odense. Visionen skal indeholde overvejelser over, hvad bydelen flytter sig mod i stedet for, hvad den flytter sig væk fra.
- **Vollsmoses kvarterer:** Vollsmose er en stor bydel, som fremover skal bestå af og opfattes som flere forskellige og unikke kvarterer, der med variation skaber nye muligheder for beboere og besøgende. Kvartersdannelserne understøtter samlet kravet om fællesskaber i det nye, blandede byområde.



Visualisering fremtidens Vollsmose, Letbanen

Den **blandede by** i Vollsmose handler om:

- At skabe mulighed for en blandet **beboersam-
mensætning** set på baggrund af livsstilssegmen-
ter (herunder unge, seniorer samt børnefamilier).
- At skabe blandede **boligformer** med variation på
tværs af ejerformer, boligtypologi samt størrelse,
således at flere kan få opfyldt deres boligdrøm i
fremtidens Vollsmose.
- At blande **funktionerne** i området, således at boli-
ger, erhverv, kulturformål og fritidsformål tilsam-
men giver muligheder for beboere og besøgende.

Den **bæredygtige bydel** i Vollsmose handler om:

- At omdannelsen af Vollsmose skal ske med hen-
blik på en DGNB guld-certificering eller højere af
området.
- Social bæredygtighed: Omdannelsen af Vollsmose
er i vid udstrækning en social indsats med det
formål at give beboerne nye muligheder. I for-

bindelse med dette udbud er det vigtigt, at hvert
enkelt fysisk greb skal understøtte områdets
positive sociale udvikling. Vi ønsker fremadrettet
at holde fokus på de positive sociale implikationer,
der knytter sig til konkrete, fysiske indsatser.

- Miljømæssig bæredygtighed: den grønne struktur
med dets landskab, træer og øvrig beplantning
som understøtter mikroklimaet, fauna, mikrobio-
logi, jord og vand, artsmangfoldighed, materiale-
forbrug (cirkulært), mikroklima mv.
- Økonomisk bæredygtighed: genbrug af materialer
i det omfang det er muligt, levetidsomkostninger,
arealudnyttelse, lokaløkonomiske stabilitet mv.
- Et målrettet fokus på FN's 17 Verdensmål. DGNB-
screening af Fremtidens Vollsmose relaterer sig
helt konkret til 12 af FN's 17 Verdensmål, herun-
der bl.a. mål 11 'Bæredygtige byer og lokalsam-
fund'.

En bydel, der skaber **rammer for fællesskaber**, hand-
ler om indsatser på flere niveauer:

- For det første via naboskabet i nærmiljøet; hvad
enten det er i opgange, gårdhaver eller på ven-
depladser. Her kan man indgå i, bidrage til og
udvikle fællesskabet - og få et tilhørsforhold til
det sted, hvor man bor.
- Dernæst i kvarteret, hvor bebyggelsen, byrum og
grønne pusterum inviterer til samvær og fælles-
skabende aktiviteter.
- Derudover bliver hele bydelen kendetegnet ved
fællesskaber, liv og aktiviteter. Og de grønne are-
aler og udeliv kommer til at spille en afgørende
rolle for de fremtidige fællesskaber.
- Endelig sikrer fællesskabet mellem bydelen
Vollsmose og byen Odense, at Vollsmose bliver et
dynamisk sted, der åbner sig mod omverdenen.

Visionen for fremtidens Vollsmose

Vi forestiller os, at en skærpet og kvalificeret vision for Vollsmose som **blandet** og **bæredygtig** bydel, der skaber **rammer for fællesskaber**, indeholder følgende:

- Et vedvarende fokus på de sociale implikationer af de fysiske tiltag: hvilke positive forandringer igangsættes for den enkelte og for Odense by?
- Overvejelser om hvordan Vollsmoses særlige placering ved åen og den gennemgående grønne kile kan blive en særlig identitetsmarkør for Vollsmose eller bydelens forskellige kvarterer – hvor der bl.a. arbejdes for at skabe et aktivt grønt landskab i stedet for et passivt.
- Fortællinger, der støtter op om et Vollsmose, hvor man har mulighed for at leve et rigt og trygt hverdagsliv i et stærkt fællesskab. Herudover skal bydelen bidrage til et fællesskab i Odense, hvor byens forskellige bydele hver især tilbyder særlige destinationer og begivenheder, der kan deles af flere.
- Fortællinger, der bygges op og sættes i søen via konkrete forandringsprojekter, der umiddelbart skaber nye fortællinger, der kan konkurrere med de eksisterende. Med visionen skal der skabes billeder af, hvad vi vil arbejde hen imod - i stedet for blot at fokusere på det vi vil væk fra.
- En skarp strategi for hvilke målgrupper, man ønsker at tiltrække til bydelen, der kobler sig op på en udviklingstakt og konkrete boligformer og typer.





Det vil vi:

Skærpe visionen for fremtidens Vollsmose. Den skærpede vision skal være forankret i et konkret og realiserbart fremtidsbillede, som kan danne afsæt for en ny, stærk og rodfæstet fortælling om en bydel i forandring. En fortælling, der gør op med de negative billeder, der i dag har overtaget i fortællingen om bydelen.

Visionen skal tage afsæt i et bydelsniveau, men samtidig indeholde fortællingen om bydelens enkelte kvarterer og deres unikke og stedbundne kvaliteter.

Visionen skal være mere end blot en genfortælling – den skal understøtte en konkret forandringsstrategi, hvor enkelte projekters værdi og effekt fungerer som konkrete omdrejningspunkter.

Visionen skal være med til at bryde den strukturelle forståelse af Vollsmose, som i dag er præget af begreber som 'firkanten' og 'parkerne', og bidrage til at 'bryde kanten' og dermed tydeliggøre Vollsmoses sammenhæng og interaktion med den omkringliggende by og den rige natur, bydelen er så tæt på.

Det forventer vi:

En skærpet vision og fortælling om fremtidens Vollsmose.



Visualisering fra "Bydels- og infrastrukturplan" (EFFEKT)

Målgrupper

Fastholdelse og tiltrækning af borgere?



Det ved vi:

Børnefamilierne er ofte en helt central målgruppe i byudviklingen. Det er de også i fremtidens Vollsmose. Men den traditionelle kernefamilie med far, mor og to børn er blot en af mange tænkelige familiekonstellationer. I dag sammensætter vi i stigende grad vores familier på nye måder – det skal udviklingen i fremtidens Vollsmose tage højde for.

Det moderne samfund er blandt andet karakteriseret ved mange singler, og byer er særligt singlernes domæne. Eksempelvis består næsten 55 % af familierne i Odense af én person i 2020 (oplæg fra Curt Liliegreen, workshop II i Innovationsforløbet).

Herudover viser samfundstendenserne, at særligt seniorer er en voksende kundesgruppe, der efterspørger attraktive og nye spændende boligformer, når de beslutter sig for at forlade parcelhuset.

Omvendt er parcelhuset med egen have fortsat drømmen for mange af dem, der er på vej ind boligmarkedet.

Information fra innovationsprocessen:

- *Parcelhuset med have er den dominerende drøm for de fleste: Mere end halvdelen af alle danskere bor i et hus med have, og 2/3 af alle danskere drømmer om at eje et hus med en have.*
- *I dag består 20 % af danske husstande af far, mor og minimum et barn. Det er væsentligt mindre end tidligere. I dag er der ca. 37 statistiske familietyper – og den enlige forældre fylder godt i statistikken.*
- *Henved 1 million danskere lever alene, og en stor gruppe af dem er ældre på +65 år. Flere af disse kan betegnes som 'empty-nesters', der nu bor alene i parcelhuset.*

Boligkarriere

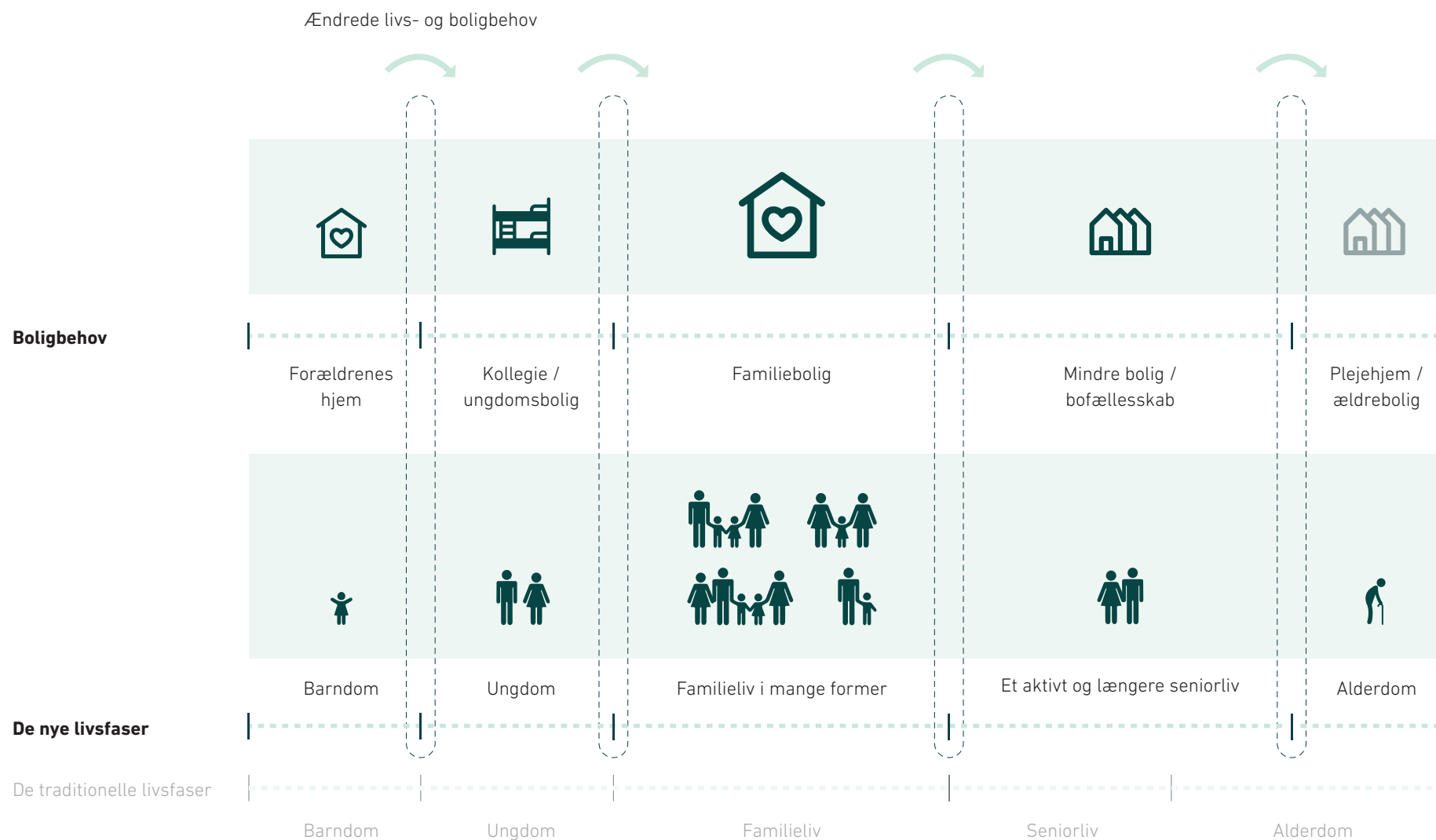
Folk flytter, fordi deres livssituation ændrer sig. Det gælder både i udsatte boligområder - og i resten af samfundet. Folk bliver skilt, finder en ny partner, får job, får børn, børnene flytter hjemmefra, osv. Det betyder, at vi flytter, når vores livssituation stiller nye krav og ønsker til boligen.

Det samme gør sig gældende for ressourcestærke borgere uden for de udsatte boligområder. Det er ændrede livsstadier, der får dem til at lede efter ny bolig. Forskning viser også, at det er det begrænsede udbud af boligtyper, der får ressourcestærke børnefamilier til at fraflytte de store almene boligområder. En væsentlig grund til, at de flytter, er ønsket om hus og egen have (CFBU rapport: Ressourcestærke børnefamiliers flytterationaler).

Begrebet **boligkarriere** er derfor relevant i denne sammenhæng, som en beskrivelse af hvordan vores valg af bolig matcher vores livssituation. De skitserede tendenser peger samlet set på, at hvis Vollsmose fremadrettet skal være et relevant og attraktivt tilvalg, er det vigtigt at have et udbud med bolig- og ejerformer, som er tilpasset de forskellige livsstadier og familietyper.

Information fra innovationsprocessen:

- *Vi flytter, når der sker store ændringer i vores liv såsom: uddannelsesstart, etablering af familie, opbrud af familien, alderdom eller dødsfald.*



Ændrede livsfaser og ændrede boligbehov

First movers kan gøre en forskel

I innovationsforløbet har vi hørt om, hvordan 'first movers' kan være med til at skubbe til udviklingen. 'First movers' er den gruppe af tilflyttere, der kan være med til at skabe positive fortællinger om og tilknytning til stedet, og derved skaber fundamentet for at tiltrække en bredere kundegruppe.

I inspirationsforløbet er der bl.a. blevet peget på **unge uden børn**, der ønsker bymiljø og lav pris og **seniorer**, der ønsker fællesskaber, som mulige 'first movers' til fremtidens Vollsmose.

Vi har ligeledes hørt om, hvordan attraktiviteten af området kan understøttes ved nye typer af boligformer eller ejerskabsformer. Eksempelvis bygge- og seniorbofællesskaber, der netop med ejerskab og fællesskab i højsædet skaber andre måder at bo på.

Information fra innovationsprocessen:

- *'First movers' motiveres af og finder identitet ved at være 'de første' som vælger et boligområde til. Det kræver, at der er muligheder for at skabe et unikt tilhørsforhold til et sted, og at værdi- samt indholdssiden er i orden.*

Sæt ind på individ-, område- og samfundsniveau

Undervejs i innovationsforløbets workshops er det blevet tydeligt, at arbejdet for at tiltrække og fastholde ressourcestærke beboere bør indeholde et fokus på tre niveauer: individ-, område-, og samfundsniveau (se også CFBU webinar om Ressourcestærke i Udsatte Boligområder, d. 9/6-2020).

Individniveau – Familiernes boligbehov: Det er vigtigt at have fokus på familiens konkrete ønsker og prioriteringer, hvor bl.a. mulighederne for at præge egen bolig, etablering af haver og mulighed for at købe egen bolig er aspekter, som fortsat har en væsentlig betydning.

Derfor er det vigtigt at skabe attraktive og konkurrencedygtige boligtilbud, der er målrettet mål- og kundegruppens særlige behov og ønsker. Det kan fx være boligtyper, som ikke findes i den kvalitet og pris, som kan tilbydes lige netop i Vollsmose eller nabokvarterne omkring Vollsmose, og hvor der potentielt er en økonomisk gevinst. Det kan også være boligtyper, som ikke nødvendigvis findes på markedet i forvejen, som fx bo- og byggefællesskaber.

Område- og kvartersniveau – Det sociale liv i boligområdet:

Vi har erfaret, at muligheden for at indgå i fællesskaber i stigende grad har betydning. Det peger på vigtigheden af at arbejde med etableringen af mindre kvarterer, der styrker det gode naboskab, relationen og interaktionen mellem beboere og andre lokale. Byrummene og arkitekturen skal altså understøtte trygheden og skabe rammer for fællesskaber på forskellig vis. Derudover er det vigtigt at have fokus på de sociale aktiviteter og frivillighed, faciliteter og tilbud i områderne samt indsatser for udsatte beboere.

Samfundsniveau – Omverdenens syn på boligområdet og bydelen:

Samtidig går udviklingen i retning af, at vi i stigende grad identificerer os med det område, som vi bor i. Det kan karakteriseres ved, at vi orienterer os imod **drømmesteder** i stedet for drømmeboligen.

Bydelens brand er derfor en vigtig del i at tiltrække og fastholde ressourcestærke borgere. Faktorer, såsom hvordan omverdenen opfatter området, og hvilke fortællinger, der knytter sig til området, kan blive vigtige i folks til- og fravalg af et område.

De fysiske forandringer og den arkitektoniske kvalitet er sammen med de sociale indsatser del af den samlede pakke, der på bydels- og områdeniveau skal understøtte en ny, stærk fortælling om fremtidens Vollsmose, der kan udkoncurrere den eksisterende negative fortælling.

Information fra innovationsprocessen:

3 store trends har betydning for den måde, vi fremover indretter vore byer:

- *Nye familietyper og demografien skaber nye boligbehov.*
- *Fra drømmeboliger til drømmesteder: vi sætter større krav til omgivelserne, og hvordan de kan bidrage til, at vi kan leve værdifulde liv og indgå i et værdifælleskab.*
- *Mere fællesskab: vi efterlyser i stigende grad fællesskab og sociale hverdagsrelationer.*

Læs mere her:

- CFBU: <https://www.cfbu.dk/udgivelser/fra-fraflytning-til-fastholdelse/flyttemoenstre>
- CFBU: <https://www.cfbu.dk/udgivelser/ressourcestaerke-boernefamiliers-flyt-terationaler/>
- CFBU: <https://www.cfbu.dk/udgivelser/fra-fraflytning-til-fastholdelse/>



Landskabet i Vollsmose



Det vil vi:

De beskrevne tendenser skaber særlige betingelser for fremtidens Vollsmose. Nye familietyper og den ændrede demografi medfører eksempelvis nye boligbehov.

Derfor er det vigtigt at stille skarpt på spørgsmål som: Hvordan bliver Vollsmose attraktiv for en bred målgruppe – herunder både moderne børnefamilier, unge og seniorer? Hvordan sikrer vi, at vi har de rette boligtyper til de mål- og kundegrupper som i fremtiden skal flytte til Vollsmose?

Vi vil udfordres på, hvordan vi tænker målgrupper som kunder, og hvad det betyder for, hvem vi satser på som 'first movers'? Og hvilke konkrete boligformer der kan tiltrække ressourcestærke beboere og samtidig understøtte lokale fællesskaber.

Vi ønsker at skabe en bydel, der netop kan motivere et aktivt tilvalg. Vi er klar til at drøfte, hvordan Vollsmose som bydel på bedst mulig vis kan blive til et drømmested.

Vi ønsker at se en redegørelse for, hvilke målgrupper der kan tiltrækkes bydelen. Herunder konkret hvilke 'first movers', der sættes på for at skabe en stærk fortælling og på sigt trække flere og andre borgere med sig.

Det forventer vi:

En strategi, der redegør for, hvordan vi gør Vollsmose attraktiv for en mangfoldighed af målgrupper og potentielle 'first movers'.



Det får I:

Muligheden for at indgå i et spændende udviklingssamarbejde med **en stærk organisation** og et **dedikeret politisk ejerskab**, som er klar til at bakke op og **træffe de nødvendige beslutninger.**

Hovedgreb

Hovedtræk i nuværende planlægning

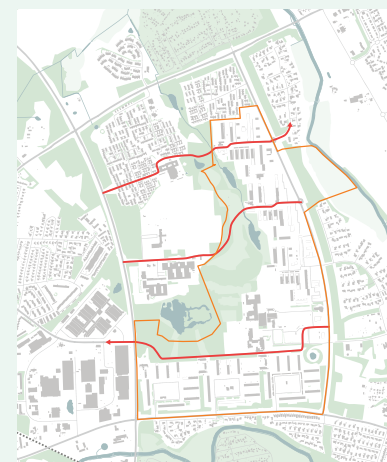


Det ved vi:

I det omfattende planarbejde, der ligger til grund for den kommende udvikling, er der en række greb og intentioner, som også fremadrettet skal være retningsgivende.

Gennemgående trafik

Odense Kommune, Civica, FAB og Dan Mark Ejendomme A/S har vedtaget en infrastrukturplan kaldet 'Fremtidens Vollsmose – Byudviklings- og Infrastrukturplan'. Denne plan har til formål at åbne området op og forandre det radikalt med ny infrastruktur, som bliver udgangspunktet for udviklingen af en ny og blandet bystruktur med by- og gaderum i en menneskelig skala. Infrastrukturplanen indeholder bl.a. nye tværgående vejforbindelser igennem Vollsmose. Anlæggelsen af de tværgående vejforbindelser blev påbegyndt i 2019 og afsluttes i 2021.



Det vil vi:

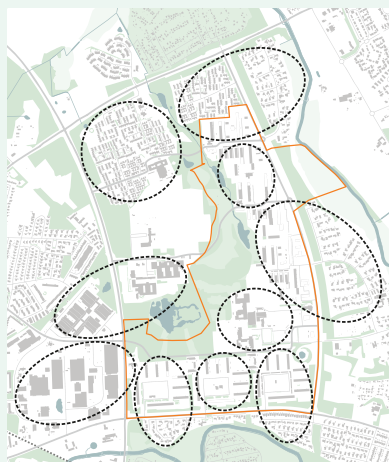
Den fremtidige udvikling af Vollsmose skal understøtte de tre tværgående vejforbindelser igennem området fx placering af funktioner og opkobling af nye lokale adgangsveje. Veje og stier skal understøtte forbindelsen mellem de nye bykvarterer. Den nye vejstruktur skal bidrage til den oplevede tryghed.

Nye bykvarterer og destinationer

I dag er Vollsmose et stort område med en udpræget ensartet bebyggelse. Fremover ønsker vi at arbejde kreativt med hele bydelen ved en opdeling i mindre bykvarterer og nabolag, der danner rammerne for fællesskab og tryghed. Som led heri ønsker vi at etablere et tydeligt byrumshierarki, hvor bydelens funktioner og potentielle destinationer placeres på måder, der understøtter bydelens liv og fællesskaber – både med blik for beboere og besøgende.

Det vil vi:

Det fremtidige Vollsmose skal være en mangfoldig bydel, der inddeles på kvartersniveau. Derfor ønsker vi at se bud på gode kvartersinddelinger, der skaber et tydeligt byrumshierarki, understøttet af arkitektonisk kvalitet og signifikante markører, som er identitetsskabende, og som er med til at skabe destinationer, der appellerer til beboere fra Odense's øvrige bydele til at komme og besøge – og vende tilbage og gense. Bør der i fremtiden eksempelvis etableres en særlig strøgforbindelse gennem bydelen, der netop kobler sig op på letbanens stationer?



Nye sammenhænge

Vollsmoses omgivelser består af store grønne arealer og naturskønne vådområder. Fremadrettet ønsker vi at forløse potentialet i de grønne kvaliteter som p.t. ikke sættes i spil. Herunder den grønne og blå kile med Odense Å, som løber helt ind til Odense by. Vollsmoses grønne kvaliteter skal være et tilgængeligt og attraktivt element i planlægningen. Derfor er det også vigtigt, at de grønne kvaliteter forbindes til de omkringliggende rekreative kvaliteter i fx Ådalen.

Det vil vi:

Vi ønsker at se forslag til, hvilke forbindelser der kan binde området sammen og binde det op på de omkringliggende områder af både bymæssig og landskabelig karakter. Det handler både om forløb, karakterer, samt hvordan de understøtter det gode liv i området.





Det vil vi:

Fremvise et stærkt hovedgreb for omdannelsen af Vollsmose, der med afsæt i eksisterende tiltag (se under 'Vi ved') rummer perspektiverne for henholdsvis sammenhænge til Odense by og den omkringliggende natur, en strategi for kvarters- og identitetsskabelse, det infrastrukturelle greb samt dets opkobling til nye bymæssigheder og en byrumstrategi med hierarki mellem forskellige by- og landskabsrum.

Et hovedgreb: Hovedgrebet for omdannelsen af Vollsmose skal illustrere det bystrukturelle greb for den kommende udvikling. I en omdannelsesproces, der skal finde sted over en længere periode, er hovedgrebet det samlende greb og det bystrukturelle svar på selve visionen.

Det forventer vi:

At se et stærkt hovedgreb for omdannelsen af Vollsmose.



Det får I:

Ejerskabet giver jer direkte indflydelse på, hvordan der planlægges og bygges, når fremtidens Vollsmose udvikles. Med bydelens fortid som brændende platform, solid politisk opbakning og en ejerstruktur som imødekommer en kommerciel part, får I mulighed for at deltage i en omfattende forandring på kort tid. Gennem et markant hovedgreb kan åbningen af en ny bydel bidrage til at opbygge et helt nyt bydels-brand. Vejen er banet, risici reduceret, og I får mulighed for at drive en transformation, som giver både social og kommerciel værdi.



Luftfoto af Vollsøse med mosen og bygaden i forgrunden

Bystrategisk niveau

Prinsipper & temaer

Signaturforklaring

- Udviklingsområde (sort stipling på kortet)
- ▨ Boliger der er udpeget til nedrivning
- Bygninger hvor der foretages delvise nedrivninger
- Uddannelsesinstitutioner og fritidstilbud



Principper og temaer



Det vi ved:

Den planlagte udvikling af Vollsmose tager udgangspunkt i nogle grundlæggende principper for byudvikling i udsatte boligområder. De 9 beskrevne principper i Udviklingsplanen har til formål at skabe en ramme for en stærk byudvikling, hvor den menneskelige skala styrkes gennem planlægning af gaderum, byrum, landskab og arkitektur. Vi læner os op ad disse principper som ledetråde i vores fremadrettede arbejde.

Herudover er vi, på baggrund af et intensivt innovationsforløb med 3 workshops med eksterne oplægsholdere, kommet frem til en række temaer, som vi vurderer, er særligt væsentlige i det fremadrettede arbejde.

Fire af temaerne har en overordnet karakter, mens de sidste 4 går tættere på nogle mere konkrete udfordringer og muligheder i bydelen. Temaerne præsenteres enkeltvis herefter.

Letbanen i Vollsmose

Letbanens etape 2 består af to forgreningslinjer til etape 1, hvoraf den nordøstlige forgrening forbinde Odense centrum og videre til Seden. Letbanens etape 2 er ikke endeligt politisk besluttet af Odense Byråd, men udarbejdelsen af det beslutningsgrundlag, som skal danne grundlag for en endelig politisk behandling af etape 2 i Odense Byråd, pågår.

I det skitserede forløb af letbanens linje 2 løber linjen igennem bydelen med 8 foreslåede stationer. Hver enkelt letbanestation har en række forskellige stedsbestemte forudsætninger.

- 1 Stationer på den første del af strækningen er placeret langs med 'Bygaden' nord for de 3 af de nuværende parker ud til Åsumvej. Denne strækning er tættest på Odense centrum og de indkøbsmuligheder, der ligger på den anden side af Ejbygade. Station 1 er placeret i porten til Vollsmose og har særligt potentiale ift. uddannelserne og boxbutikkerne. Station 2 vil få en beliggenhed i en attraktiv landskabelig sammenhæng.

- 3 Den tredje station ligger ud til det nuværende Vollsmose center, bibliotek, svømmehal og kirken. Herfra har man adgang til parcelhuskvarterer samt landskabet omkring Odense Å. Station 3 er altså den helt centrale station, som giver adgang til bydelscentrum med butikker, kultur og service.

- 4 Station 4, 5 og 6 ligger ud til Vollsmose Allé og giver helt unikke muligheder for boligudvikling forsynet af letbanen. Ligeledes er der her åbne forbindelser til den grønne kile, der strækker sig igennem Vollsmose. Særligt station 6 ligger der, hvor den nye gennemkørende vest-østlige vej rammer Vollsmose Alle. Det betyder, at der her er mulighed for at skabe et særligt knudepunkt.

- 7 Station 7 og 8 ligger længst mod nord. Station 7 kobler sig til den større infrastruktur med skift til busser og Park & Ride. Station 8 er endestation i bydelen Seden med et mindre butiksområde.

9 principper for byudvikling i udsatte boligområder

Byudvikling i udsatte boligområder

Den planlagte udvikling af Vollsmose hviler på nogle helt grundlæggende principper, der tager afsæt i konklusioner fra de seneste års debat og forskning om byudvikling i udsatte boligområder. Konklusionerne kan sammenfattes til ni principper:

1.

Gennemgående trafik

Før trafikken igennem i stedet for udenom kvarteret.

Et boligområde, hvis infrastruktur ikke er koblet på den overordnede infrastruktur til naboområder og øvrige bydele, vil få boligområdet til at fremstå isoleret såvel fysisk som socialt og vil forstærke en uheldig stigmatisering.

Den positive gevinst ved at få flere mennesker gennem området på en rolig måde er, at flere nu oplever området som et rart sted og kan overveje at flytte dertil. Et forstærket flow - med flere mennesker i - og til området betyder flere, der holder øje, og det betyder mindre kriminalitet og mere oplevet tryghed.

2.

Gaderum

Etabler gader med fortove og orienter bygningerne mod gaderne i stedet for mod landskabet.

Gaden og byrummet udgør det sociale liv og kimen til fællesskabet – det er et mødested. Et sted hvor komplekse netværk spindes sammen. Gaden er ryggraden i det sociale liv. Det er vigtigt, at vejene designes til menneskeligt ophold og sociale interaktionsmuligheder ved bl.a. at indeholde opholdsmuligheder og begrønning. Her spiller kantzonerne imellem det private og det offentlige en særlig rolle. Kantzonerne kan være med til at nedbryde skalaen, skabe overgange og understøtte kontakten mellem mennesker, så gaden bliver attraktiv for ophold såvel som til transport-flow og dermed indgyder til byliv, tryghed og fællesskab.

3.

Multi-funktionalitet

Bland flere funktioner i den enkelte bygning.

Vollsmose er opført ud fra byplansprincipper om funktionsseparation. Ved at satse på en funktionsblanding på såvel kvartersniveau, karréniveau og bygningsniveau som princip skabes der rammer, som understøtter hverdagens møder og synergier mellem mennesker.

4.

Multi-typologi

Byg mere og byg mange typer.

Tæt bebyggede byområder giver ikke automatisk skønne, attraktive urbane kvarterer. Det er vigtigt, at oplevelsestætheden er høj - at de fysiske miljøer er varierede, og at området er programmeret for forskellige funktioner, der afføder forskellige oplevelser og typer adfærd.

5.

Skala

Indfør en menneskelig skala i både det enkelte byggeri og i bydelens løsninger.

Mangeårig forskning viser, at mennesker finder det mest behageligt at opholde sig i omgivelser, der er i menneskelig skala. Det handler om, at bygninger skal have detaljer, fremspring og bearbejdninger, som gør, at de ikke fremstår som lige glatte flader i kæmpestor skala. Det er særligt stueetagen, der er vigtig. Den skal have et rigt gradueret oplevelsesforløb, når man bevæger sig langs facaderne.

6.

Kvalitet

Byg i mange materialer, men brug kvalitetsmaterialer, der patinerer smukt.

Det ombyggede Vollsmose skal være et område, som sender signal om, at det er et værdifuldt sted. Det er derfor vigtigt, at omdannelsen sker i kvalitetsmaterialer, der patinerer smukt og giver behagelige, taktile oplevelser. Bygninger opført i de bedste materialer understøtter også ambitionen om at få nye borgere til at rykke til området.

7.

Uderum

Afskaf ingenmandsland

Gør op med uderummenes karakter som udflydende, identitetsløse og uden klart ejerskab. Skab trygge vedkommende uderum, der giver mulighed for oplevelser, og hvor man kan høre til.

8.

Nye destinationer

Etabler destinationer, som folk fra området og folk udefra kan bruge

Skab betydningsfulde destinationer, der gør en forskel for både lokale og besøgende. Vær bevidst om placeringen af destinationer i forhold til forbindelserne til, igennem og rundt i området. Overvej, hvordan særlige funktioner kan bidrage til at skabe liv hele døgnet og dermed øge trygheden.

9.

Signalværdi

Skab identitet gennem stærk arkitektur

I den nye kvartersdannelse er det vigtigt at skabe markører, som har så tydelig en identitet, at de viser vej og bliver ankerpunkter. Ankerpunkter bidrager til at man kan navigere i en stor og kompleks bydel og bryder dermed med ensartetheden. Ankerpunkter skaber også tilhørsforhold da den enkelte beboer får et særligt tilhørsforhold, netop til det kvarter, han eller hun bor i. Ankerpunkter kan altså være med til at skabe tryghed, overblik, overskuelighed og et sted at 'høre til'.

Temaer

Tema 1: Identitet & kvartersdannelse



'Nyt Rosenhøj', Viby, Aarhus (Boligforeningen Århus Omegn, Effekt og Ingeniørfirmaet Viggo Madsen A/S)



Vollsmose er et stort boligområde, der er domineret af en struktur med 6 'parker' og et Vollsmose torv med kirke og handelsmuligheder. Området er omkranset af store veje og gennemløbet af et grønt fælles landskabsrum, der knytter an til bylandskaberne på den anden side. Vi ønsker med fremtidens Vollsmose at gøre op med den eksisterende firkants afgrænsning og inddelingen i parker - vi ønsker at skabe plads til en ny identitet og kvartersdannelse, der udfolder de særlige steder i Vollsmose, som lader drømmene folde sig ud. Præcis hvordan, er spørgsmålet. Men ledetrådene er overordnet set autenticitet, variation, byen i øjenhøjde, oplevet tryghed, oplevelser og et blik på bydelen, der veksler mellem indefra og ud og udefra og ind. Herudover er det væsentligt, at nye fortællinger og dermed en positiv udvikling fundes og kickstartes via handling og konkrete forandringsprojekter.

Tema 2: Omdannelse for helheden

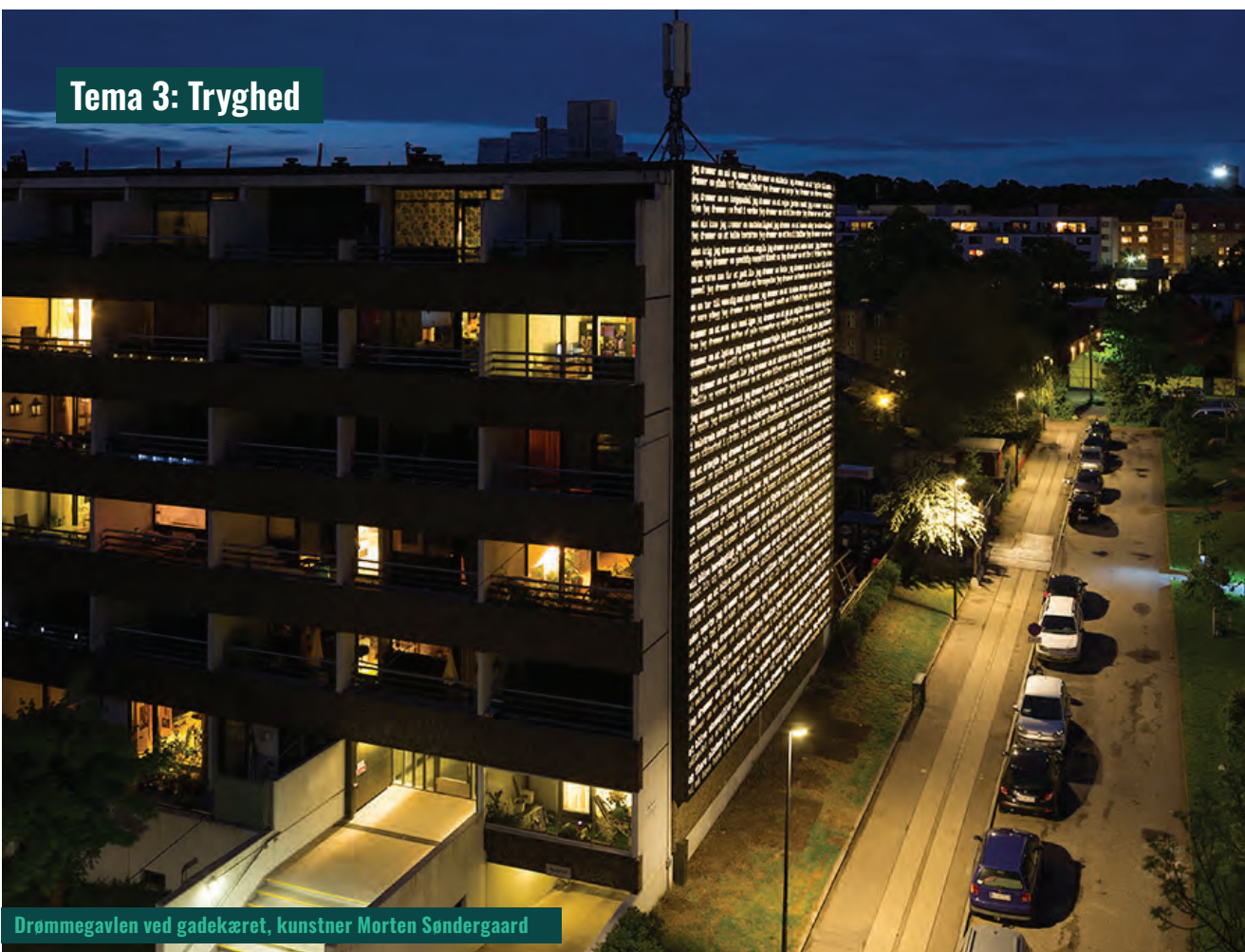


Omdannet byrum i bydelen



Det er vigtigt, at den fremtidige omdannelse af Vollsmose sikrer, at hele Vollsmose løftes, og at enklavedannelse undgås. Vi ønsker at se en strategi for omdannelse af helheden, der beskriver, hvordan Vollsmose skal udvikle sig over tid. Det kan både være efter princippet om 'pepperpotting' (hvor der blandes funktioner indenfor den enkelte bygning) eller 'clustering' (hvor man blander funktioner indenfor bydelen). Og gerne på en måde, hvor de to tilgange supplerer hinanden i forskellige områder. Opgaven er at drøfte, hvordan de to tilgange kan differentieres, når det gælder målgrupper og boligtyper. I forlængelse heraf er det særligt væsentligt, at kommende trinvis forandringer bidrager positivt ind i det, som allerede er i bydelen. Omdannelsen skal bidrage til, at der bliver skabt muligheden for et nyt vi, hvor nye tiltag også skaber nye muligheder for fællesskabet på både kvarters- og bydelsniveau. Bydelens nye lag skal være med til at løfte værdien af det, der allerede findes.

Tema 3: Tryghed



Drømmegavlen ved gadekæret, kunstner Morten Søndergaard



Det er afgørende, at der i kommende indsatser arbejdes målrettet med at øge den oplevede tryghed i Vollsmose, således at ambitionerne for at skabe den blandede by får de bedste muligheder. Den oplevede tryghed influerer på brugeres færden i et område og påvirkes af faktorer som nabolagsproblemer, netværk (kendskab og tillid til naboer), fysiske rammer (indretning af fælles områder) og individfaktorer ('Tryghed i Udsatte Boligområder', CFBU 2012). Derfor er det også en flerhed af indsatser, som kan påvirke både den oplevede tryghed i samt den resulterende brug af et område. Særligt når det gælder de fysiske rammer kan man arbejde med at skabe trygge stier og udearealer, belysning samt skabe mulighed for, at aktivitet kan fordele sig over hele døgnet.

Tema 4 : Udvikling over tid



Byrumseksperiment Folkeparken, Odder



Udviklingen af Vollsmose vil ske trinvis i en længere omdannelsesperiode. Vi har brug for, at netop den strategiske forståelse af udvikling over tid er grundlæggende i det kommende udviklingsarbejde. Eksempelvis i en etapevis tilgang til omdannelsen, i en kreativ tilgang til midlertidige tiltag, der kan skabe værdi og positive fortællinger undervejs. Måske kan de små projekter gøre en stor forskel? Og i forlængelse heraf er det lige så vigtigt at pin-pointe hvilke større strategiske indsatser, der sættes i værk i de forskellige etaper. Og samtidig er rettidighed også relevant, når det gælder tiltrækningen af målgrupper, hvor vi forventer, at eksempelvis et first-mover-segment vil skabe ringe i vandet og med tiden være med til at skabe grundlaget for, at andre vil vælge Vollsmose til.

Tema 5: Sammenhænge udadtil



Indtryk fra Bordeaux



Det er afgørende, at Vollsmose som bydel fremadrettet får en rolle at spille i forhold til hele Odense. Og at borgere i det øvrige Odense bliver mere opmærksomme på aktiviteter i Vollsmose. Vi ønsker netop, at sammenhængene mellem bydelen og den omkringliggende by bliver et fokuspunkt fremadrettet. Nogle af redskaberne kunne være placeringen af destinationer, konkrete forbedringer ift. infrastrukturen samt handling via konkrete forandringsprojekter, der kan understøtte de nye fortællinger. Fremadrettet bør bydelen ikke være defineret af dets kanter, men af områdets aktiviteter, betydning og værdi, for de som bruger den, færdes og bor der.

Tema 6: Det grønne i Vollsmose



Vollsmose i dag



Et af bydelens særlige kendetegn er beliggenheden med store, grønne områder og tæt ved Odense Å. Det er en del af en større og særdeles attraktiv landskabelig infrastruktur, der skaber forbindelser på tværs af Odense. Fremadrettet ønsker vi, at Vollsmoses grønne landskaber får en mere fremtrædende og værdiskabende rolle, der i højere grad aktiverer det grønnes kvaliteter, dets mulige oplevelser, forskellige identiteter og dets rolle ift. klimahensyn. Generelt ønsker vi at se forslag til, hvordan den eksisterende grønne struktur i højere grad sættes i spil som et aktiv for Vollsmose i stedet for en passiv ramme.

Tema 7: Byliv



Legeplads til børne-skatere



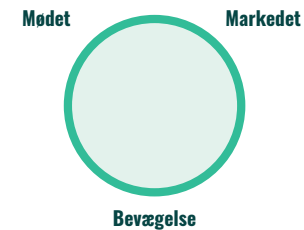
Fremadrettet vil gentænkningen af bydelens struktur også betyde forandringer ift. placeringen af funktioner, byrum og bevægelsesmønstre. En analyse af det kommercielle byliv i Odense viser, at Vollsmose-området har et **uudnyttet potentiale fordelt på 220 mio. kr. pr. år** for dagligvarer, 118 for beklædning og 233 for øvrige udvalgsvarer. Vi ønsker derfor dialog om byders blik på en fremtidig detailhandelsstruktur, som samtidig understøtter bylivet. Detailhandelsstrukturen kan netop tage fat på fordelingen og rollen af byrum samt de omkringliggende funktioner – herunder også placeringen af et centrum og eventuelt en række mindre bydelscentre i bydelen. Vi læner os op ad begreberne 'bevægelse', 'mødet' og 'markedet' som potentielt rammesættende for en strategisk tilgang til bylivet i området.

Hvad dækker begreberne 'bevægelse', 'mødet' og 'markedet' over?:

Bevægelse: når du er på vejen fra ét sted til et andet. Når man er i bevægelse, handler det dels om at komme effektivt fra A til B, men man kan også have behov for at handle eller ordne ærinder. Derfor er det nødvendigt, at sådanne services er tilgængelige.

Mødet: at opholde sig på en offentlig plads for at træffe andre eller indgå i en anden form for social aktivitet. Det vil ofte dreje sig om steder uden forpligtelser, der ikke stiller krav og forventer en bestemt adfærd.

Markedet: er når du befinder dig på en offentlig plads, fordi du målrettet opsøger at købe noget. Kilde: Re-team, Innovationsprocessen



Tema 8: Bebyggelsestyper, boligtyper og ejerformer



Kantzoner, Arena kvarteret (JAJA architects)



En af de bundne opgaver med Fremtidens Vollsmose er at skabe grundlag for en ændret beboersammensætning. Derfor er det vigtigt at beskrive og stille forslag til, hvad der kan bygges i Vollsmose, som har mulighed for reelt at ændre på beboersammensætningen (ift. både socioøkonomiske forhold, alder mv.). Der er bestemte forventninger til områdets fremtidige tæthed (se afsnit 'Baggrund') og spørgsmålet er, hvordan disse ambitioner indfries og de ønskede målgrupper tiltrækkes? Hvilke boligtyper, størrelser og ejerformer forventer I skal skabe den ønskede effekt over tid? Hvad skal ske på den korte bane og hvilke forandringer skal ske på den lange bane?



Det vil vi:

Vi ønsker at se forslag til, hvordan de opridsede temaer kan bidrage til at skabe en positiv forandring for Vollsmose.

Opgaven er således at udfordre og konkretisere de temaer, som er beskrevet: Hvordan foreslår I, at de konkrete temaer kan udfoldes og få en betydning i arbejdet med omdannelsen af Vollsmose?

Vi forestiller os, at temaerne kan konkretiseres i en række konkrete strategier, men ligeledes få en afsmittende effekt på løsningerne til det bystrukturelle niveau.

Det forventer vi:

En beskrivelse af hvordan de nævnte temaer kan omsættes til strategier for udviklingen af Vollsmose.

Det indebærer, at temaerne: Identitet og kvartersdannelse, omdannelse for helheden, tryghed, udvikling over tid, sammenhænge udadtil, det grønne i Vollsmose, byliv samt bebyggelsestyper, boligtyper og ejerformer udfoldes, udfordres og konkretiseres.



Det får I:

Der er både ambitioner, grundlæggende rammer og konkrete investeringer på plads, når I træder ind i fremtidens Vollsmose. Med investeringer på 300 mio. kr. i ny infrastruktur, mere end 3 mia. kr. i renovering af bygningsmassen og offentlige investeringer i et nyt kontorhus med 500 kommunale arbejdspladser, er der god sikkerhed for en forvandling af bydelen. I får med andre ord både rammer og momentum til at gentænke Vollsmose.



Visualisering fra "Bryd Kanten" (Adept)

Bystrukturelt niveau

**Fysisk plan, etapeplan,
projekter og
realiseringsplan**

Fysisk plan

På det bystrukturelle niveau opererer vi med flere del-elementer, henholdsvis:

- en fysisk plan for hele bydelen
- etapeplan for omdannelsen inklusiv en uddybet etape 1 for et udvalgt kvarter samt
- konkrete åbningstræk for omdannelsen af Volls-mose.



Det vi ved:

Omdannelsen af Vollsrose skal ske trinvist. Herudover ved vi, hvornår de forskellige arealer i Vollsrose står til rådighed.

Endelig er omdannelsen i området allerede i gang. En række konkrete projekter er under udførelse, mens andre står på spring. Det vidner blandt andet om den store opbakning bag forandringerne og betyder også, at det kommende udviklingsarbejde får det bedst mulige afsæt.

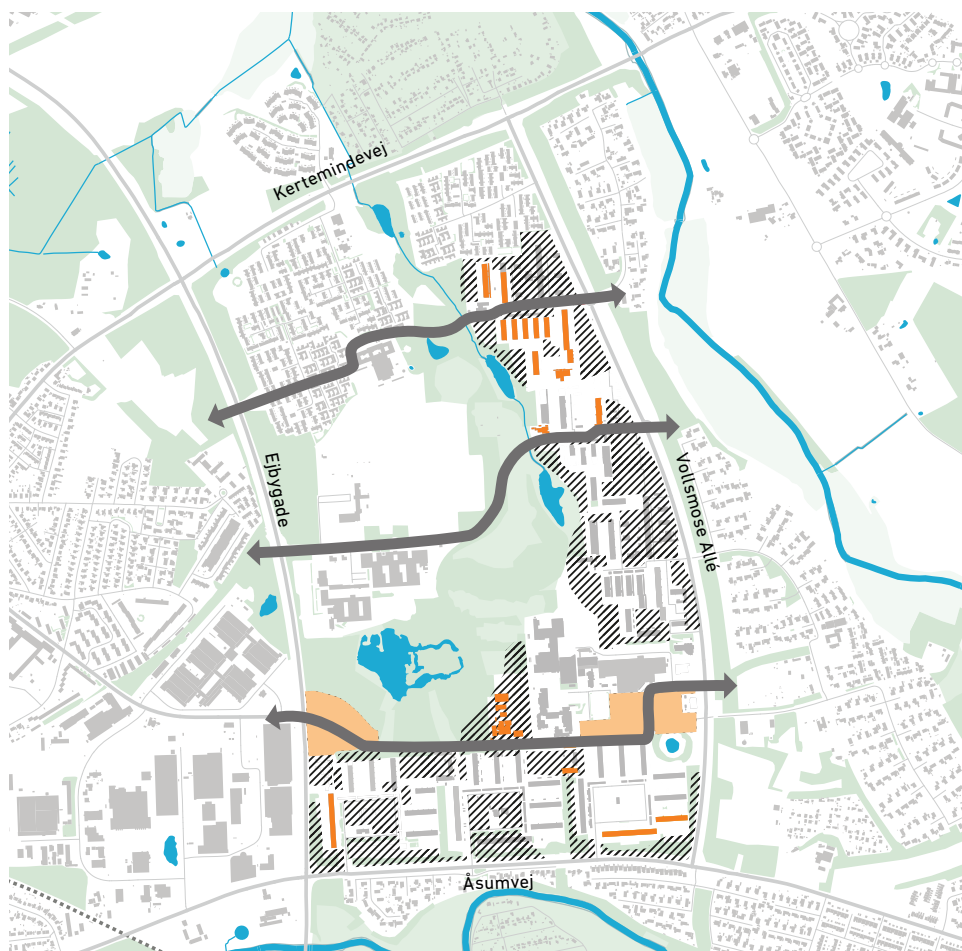
Signaturforklaring

Udviklingsarealer	
Arealer frigivet til omdannelse	
Bygninger hvor der foretages delvise nedrivninger	
Ny gennemgående vejforbindelse	
Letbanetrace	
Letbanestop	

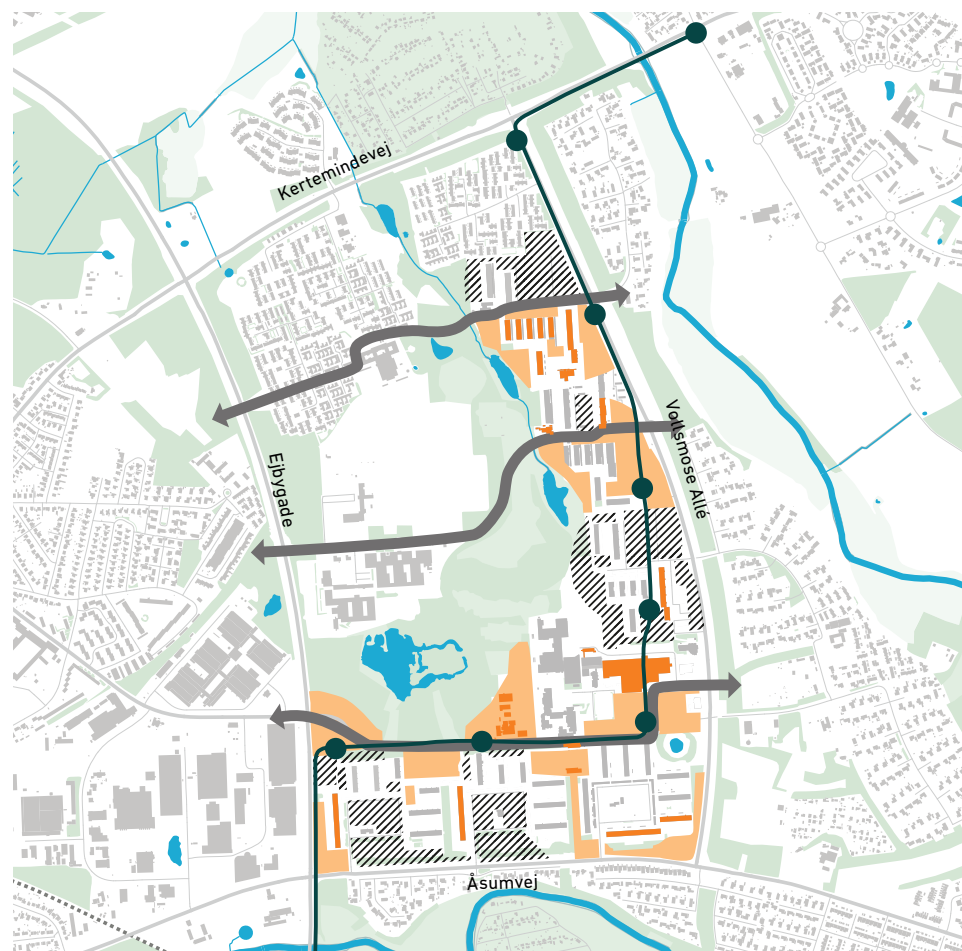
2020



2021 - 2025



2026 - 2030



Projekter og Indsatser

Konkrete projekter og indsatser der allerede er på vej

Indsatsen understøtter følgende principper:



Projekt #1

Der investeres massivt i områdets infrastruktur

'Fremtidens Vollsmose – Byudviklings og Infrastrukturplan' blev vedtaget i 2015. Infrastrukturplanen er udarbejdet i samarbejde mellem Odense Kommune, Civica og FAB. Infrastrukturplanen skal åbne Vollsmose op med flere veje og stier, så der bliver bedre forbindelse til, fra og igennem bydelen. Det skal blandt andet ske ved at 'bryde firkanten' med en ny bygade samt to nye sivegader og stiforbindelser. Forandringerne skal skabe nye byrum, øge trygheden i området og skabe bedre muligheder for oplevelser på tværs, så området bliver langt mere interessant både at bo og færdes i.

Arbejdet med infrastrukturplanen er ved at blive udført – eksempelvis indvies 'Bygaden' i oktober 2020 og forventes færdigt i 2021. Det er derudover netop besluttet at ombygge Åsumvej og Vollsmose Allé fra 4 til 2 spor, så der kan arbejdes med nye kvarterer på tværs af vejene.

Projekt #2

Vollsmose forbindes til Odense centrum med letbanen

Odense Kommune, Region Syddanmark og staten har vedtaget – og er i gang med at etablere – første etape af letbanen i Odense. Første etape binder Odense Vest og centrum sammen med det nye Universitetshospital og Syddansk Universitet i den sydøstlige del af byen.

Ultimo 2019 blev de forberedende undersøgelser (VVM) for letbanens etape 2 iværksat. Etape 2 skal forbinde Vollsmose og Seden med centrum og den sydvestlige del af Odense. Odense Byråd har besluttet at spare op til etape 2, men har ikke besluttet anlæggelse af etape 2. VVM-undersøgelserne løber to år frem til ultimo 2021, hvorefter byrådet tager stilling til, om letbanens etape 2 skal iværksættes. Letbanens linjeføring og stationer indgår som forudsætning på det bystrukturelle niveau. Letbanens forløb fremgår af kortet på side 64, hvor også de særlige rammer og omstændigheder for hvert enkelt letbanestop rides op.

Projekt #3

Vi bruger kunsten til at skabe nye oplevelser

Kunst er en væsentlig synliggørelse af transformationen i Vollsmose og kan også fungere som markører i kvartersdannelserne. Kunstruten Galaksestien er allerede iværksat. Galaksestien tager form af en 210 m lang snoet sti af runde, organiske granitfliser, der stedvis afbrydes af motiver udført som farverige mosaikcirkler, som alle tager udgangspunkt i visuelle repræsentationer og fortolkninger af kosmos. Stien slanger sig ud fra og hen over skolestien, som forbinder Egeparken og Abildgårdskolen. Som en afstikker fra den brede hovedsti indbyder Galaksestien til at gå på opdagelse i mosaikkernes motiver og sende tanker på rejse mod det indre og ydre rum.

Endvidere er Odense kommune p.t. i gang med at udvikle en kunststrategi, som også kommer til at indbefatte Vollsmose.



Projekt #4

Omfattende transformation af de eksisterende blokke

FAB og Civica er i gang med at planlægge nedrivninger og renoveringer i hver af de seks afdelinger i Vollsmose. Renoveringen af Fyrreparken er allerede i gang, og der er der udarbejdet forslag til fysiske helhedsplaner for Bøgeparken, Birkeparken og Granparke.

Der vil i alt blive revet 1.000 almene familieboliger ned. De almene familieboliger, der ikke rives ned, vil blive renoveret. Det drejer sig om i alt ca. 1.800 boliger. Her skal beboerne genhuses midlertidigt, mens deres bolig bliver renoveret. De midlertidige genhusinger vil som udgangspunkt ske i Vollsmose.

Endvidere har Dan Mark Ejendomme A/S iværksat en omfattende renovering af Østerhøj. Østerhøj, Fyrreparken og Bygaden er nogle af de første eksempler på den store forandringsproces, der foregår i Vollsmose.



Projekt #5

Attraktive arealer ved 'Bygaden' kan få en ny rolle

Pyramiden er en tidligere ungdomsklub og står nu tom. Bygningen er placeret centralt ift. 'Bygaden'. Samme sted ligger en rideklub. Pyramiden forventes at skulle anvendes midlertidigt til kultur- og fritidsformål. Byudvikling af arealet kan betyde behov for areal til kultur og fritid andre steder i bydelen.

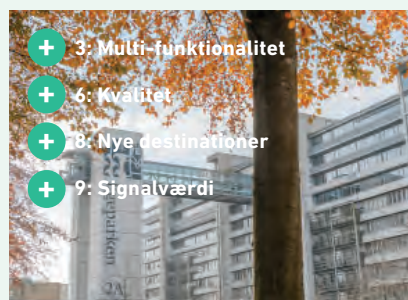
Indsatsen understøtter følgende principper:



Projekt #6

Vi forbedrer rammerne for fritidslivet

Den eksisterende fodboldbane med omklædningsfaciliteter ved Vollsmose Torv benyttes af mindre fodboldklubber. Det forventes, at den nuværende bane erstattes med en kunstgræsbane, som vil tiltrække en bredere brugergruppe, og dermed også flere klubber fra den omkringliggende by. Hvis en anden placering centralt i Vollsmose skaber mere værdi, kan det indgå på det bystrukturelle niveau.



Projekt #7

Vi skaber mindst 500 arbejdspladser i området

Odense Kommune har gennem længere tid forøget antallet af kommunale arbejdspladser i Vollsmose. Odense Kommune har arbejdspladser flere steder blandt andet:

- I Odense Kommunes ejendomme ved Vollsmose Torv er der i alt 370 kommunale arbejdspladser, efter ejendommen er ombygget i 2019 (bl.a. ungdomscenter, bibliotek- og kulturhus, svømmehal og et sundhedshus)
- I Birkeparken er der 140 administrative kommunale arbejdspladser på 2.972 m² kontorareal
- I Egeparken er der i alt 350 administrative kommunale arbejdspladser på 7.280 m² kontorareal (bl.a. IT og Digitalisering og ydelsesområdet)



De administrative kommunale arbejdspladser i Birkeparken og Egeparken er lejemål hos hhv. FAB og Civi-ca og forsvinder som konsekvens af, at bygningerne nedrives. Der er behov for et hus, der som minimum kan rumme ca. 500 kommunale arbejdspladser på ca. 10.000 etageareal. Denne efterspørgsel kan med fordel suppleres med privat erhverv og udadvendte funktioner, som kan udgøre en destination og/eller understøtte et hverdagsliv i bydelen.



Projekt #8

Vi formidler forandringerne og brander fremtidens Vollsmose

Det er afgørende at kommunikere, at der sker store forandringer i Vollsmose. Et centralt element i formidlingen er en infoboks, som finansieres af Odense Kommune, Civica, FAB og eventuelt en privat part eller sponsor. Arealudviklingsselskabet har mulighed for at blive part, hvis selskabet ønsker det. Infoboksen skal formidle transformationen af Vollsmose og være et sted, hvor beboere, besøgende, investorer og erhvervsdrivende let kan finde information om udviklingen af Vollsmose. Infoboksen skal bidrage til at brande området og understøtte den positive fortælling om en bæredygtig bydel i forandring.



Projekt #9

Vi løfter skole, institutioner og områdets velfærdsstruktur

Odense Byråd har i juni 2020 vedtaget en realiseringsplan, som sætter fokus på kommunens bidrag til udvikling af fremtidens Vollsmose. Realiseringsplanen består af 10 delprogrammer, og flere af delprogrammerne omhandler velfærdsmæssige løft af beboerne.

Odense Byråd har besluttet en ny skole- og institutionsstruktur i Vollsmose. For at styrke skoletilbudet og integrationen i Vollsmose sammenlægges Abildgårdskolen og H. C. Andersen Skolen. De 750 elever bliver samlet på Abildgårdskolen, som indrettes som profilskole med overskriften Verdens bedste robot-skole. I forbindelse med Vollsmoses transformation er det planlagt at lukke seks af de syv eksisterende



børnehuse i Vollsmose samt legestue og gæstehus i dagplejen Freja. I stedet ombygges H.C. Andersen Skolen til tre integrerede børnehuse med hver sin indgang og legeplads og med mulighed for at udvikle hver sin profil. De tre nye institutioner er klar til brug i januar 2024. Musikskolen flyttes til H. C. Andersen Skolen, og et af de nye børnehuse kan blive til musik-børnehus.

Endeligt arbejdes der med den boligsociale helhedsplan i Vollsmose, som er et partnerskab mellem Odense Kommune, Civica og FAB og støttet af Landsbyggefonden. Den boligsociale helhedsplan arbejder for at øge børns livschancer, et højere beskæftigelses- og uddannelsesnivea, et styrket civilsamfund og større tryghed.



Det vil vi:

Vi ønsker at se et forslag til en fysisk plan for den fremtidige bydel Vollsmose, som kan danne det bybygningmæssige indhold i en ny bydelsplan.

Den fysiske plan skal vise, hvordan vision, hovedgreb, de 9 principper og de 8 tematikker omsættes i en konkret plan for fremtidens Vollsmose.

Det forventer vi:

En **fysisk plan** der viser:

- en plan for infrastrukturen med løsninger for både den hårde og bløde trafik i bydelen
- hvilke funktioner der placeres i området - herunder kultur- og fritidsformål samt placeringen af et hus til erhvervsformål
- bydelens strukturelle opbygning med mindre kvartersdannelser - herunder beskrivelse af typologier, højder mv.
- udpegninger af de centrale byrum samt byrumshierarkier på kvarters- og bydelsniveau - med fokus på at aktivere de store landskabstræk
- ejerformer i relation til typologier på et kvarters- samt bydelsniveau



Det får I:

Ejerandel i dét vigtigste byudviklingsprojekt i Odense. Transformationen er sat på skinner, og fremtidens rammebetingelser skabes allerede nu. Men den konkrete plan for den nye bydel er endnu ikke lagt. Der er både stort kreativt og økonomisk potentiale, for inden 2030 skal der opføres 1.600 nye boliger og etableres 30.000 m² erhverv. Som ny part i udviklingsselskabet får I de perfekte rammer og betingelser for at designe og udvikle en ny bydel indenfor en overskuelig tidshorisont.

Realiseringsplan



Det ved vi:

Omdannelsen af Vollsmose vil tage tid og ske etapevist. Det er vigtigt for os, at der fremadrettet skabes de rette omstændigheder og rammebetingelser for at tiltrække samarbejdspartnere, der kan bidrage positivt til udviklingsarbejdet. Det betyder også, at det er vigtigt at arbejde på tværs af fysiske, organisatoriske og økonomiske perspektiver

Ift. det **organisatoriske perspektiv** er det særligt vigtigt, at vi kommer tættere på, hvordan vi organiserer os i bydelen, når der også fremover vil være kommunale og private interesser i området.

Ift. det **økonomiske perspektiv** ser vi gerne, at den indbyrdes sammenhæng mellem etaperne tydeliggøres ift. at sikre en løbende værdistigning i området.



Luftfoto af området - op mod centeret



Bøgeparken, indgang til blokke (Erik arkitekter)





Hvad er et åbningstræk?



Et åbningstræk er et konkret projekt, der skal kunne understøtte 1. etapes målsætninger og have en stor nyhedsværdi samtidig med, at projektet skal gøre en reel forskel i området; eksempelvis ved at tiltrække et - eller flere - nye bruger-segmenter til området, ved at tage fat i en aktivering af de grønne landskaber eller ved at skabe tryghed i de dele af bydelen, der i dag er udfordrede. Et åbningstræk kan fint have en midlertidig karakter, og på den korte bane med færre midler gøre en markant forskel helt lokalt.



Det vil vi:

Vi ønsker, at det bystrukturelle niveau skal indeholde en realiseringsplan og et tidsperspektiv og som samtidig er økonomisk og organisatorisk realiserbar.

Vi ønsker, at tilgang og metoder tydeliggøres ift. hvilke forskellige tiltag, der bringes i spil over tid og som sikrer at fremtidens Vollsmose er realiseret inden 2030 (se 'Baggrund'). Det kræver blandt andet, at der stilles skarpt på sammenhængene mellem tiltagene i 1. etape, således at man kan arbejde målrettet for et højt årligt niveau for salg og byggeri.

Den generelle etapevise omdannelse skal suppleres af et eller flere konkrete åbningstræk (projekter), der er med til at igangsætte en positiv fortælling om bydelen både ind- og udadtil. Her er det afgørende at den etapevise omdannelse tager højde for, at der ikke opstår områder, der falder udenfor udviklingen og derved underminerer udviklingen.

Det forventer vi:

En realiseringsplan der indeholder:

- samlet **etapeplan** for udviklingen af bydelen. Etapeplanen skal beskrive udviklingsfelternes placering og størrelser, således at der kan skabes nye bymæssigheder. Herudover ønsker vi at se en uddybet beskrivelse af netop etape 1 i udviklingen
- beskrivelse af **relevante åbningstræk** (projekter), der kan kicktarte udviklingen af Vollsmose
- en strategi for hvordan vi fremadrettet **organiserer** os i bydelen, således at vi skaber de bedst mulige rammer for fællesskabet
- en **økonomisk strategi**, der tydeliggør den indbyrdes sammenhæng mellem etaperne med henblik på at optimere den økonomiske værdistigning i området



Det får I:

Fremtidens Vollsmose har stort potentiale for at undergå en usædvanlig udvikling, hvor værdier øges markant i takt med, at næsten alle forudsætninger for området på få år forvandles. De strukturelle og politiske rammevilkår er sammen med placeringen tæt på Odense bymidte optimal. Derfor indeholder projektet en unik mulighed for at transformere området til en attraktiv bydel, hvor risiko omdannes til værdi for både beboere, lokalsamfund og for dem, der driver udviklingen.

Det vi forventer af jer

Opslaget her indeholder en opsummering af den indledende opgave til tilbudsgiver.

Opsummeringen er struktureret på baggrund af diagrammet fra side 6.

RAMMESÆTNING

Det forventer vi:

En skærpet **vision** og fortælling om fremtidens Vollsmose.

En **strategi**, der redegør for, hvordan vi gør Vollsmose attraktiv for en mangfoldighed af målgrupper og potentielle 'first movers'.

At se et stærkt **hovedgreb** for omdannelsen af Vollsmose.

VISION

OVERORDNEDE TEMAER

Den bæredygtige bydel
Den blandede bydel
Rammer for fællesskaber

FUNDAMENT

Hovedgreb (nuværende)

BYSTRATEGISK NIVEAU

Det forventer vi:

En beskrivelse af hvordan temaer kan omsættes til **strategier** for udviklingen af Vollsmose.

9 PRINCIPPER

for byudvikling i
udsatte boligområder

FOKUSOMRÅDER

IDENTITET & KVARTERSDANNELSE

OMDANNELSE FOR HELHEDEN

TRYGHED

UDVIKLING OVER TID

SAMMENHÆNGE UDADTIL

DET GRØNNE I VOLLSMOSE

BYLIV

BEBYGGELSESTYPER, BOLIGTYPER & EJERFORMER

BYSTRUKTURELT NIVEAU

Det forventer vi:

En **fysisk plan**, der viser:

- en plan for infrastrukturen med løsninger for både den hårde og bløde trafik i bydelen
- hvilke funktioner der placeres i området - herunder kultur- og fritidsformål samt placeringen af et hus til erhvervsformål



- bydelens strukturelle opbygning med mindre kvartersdannelser - herunder beskrivelse af typologier, højder mv.
- udpegninger af de centrale byrum samt byrumshierarkier på kvarters- og bydelsniveau - med fokus på at aktivere de store landskabstræk
- ejerformer i relation til typologier på et kvarters- samt bydelsniveau

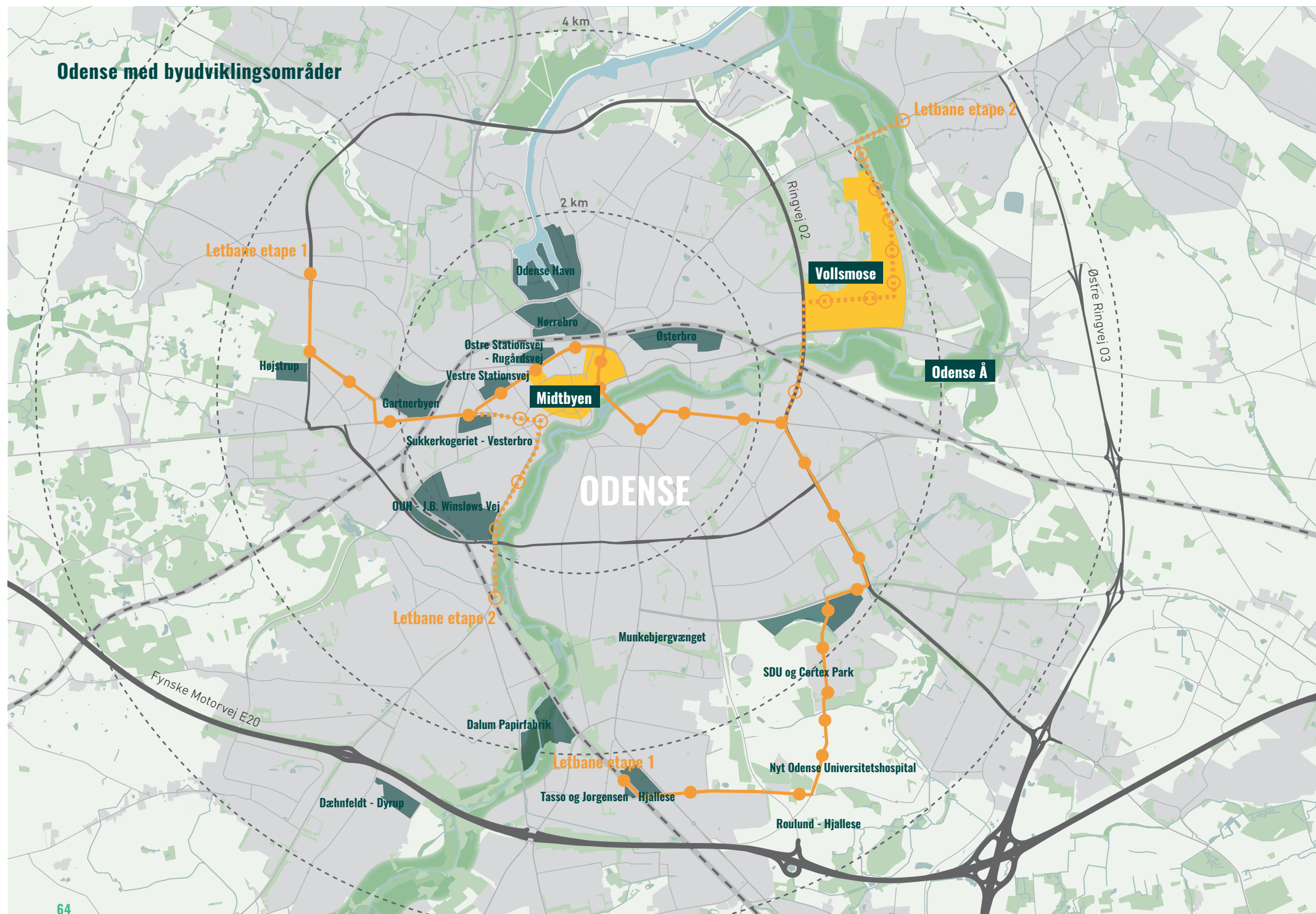
En **realiseringsplan** der indeholder:

- samlet **etapeplan** for udviklingen af bydelen. Etapeplanen skal beskrive udviklingsfelternes placering og størrelser, således at der kan skabes nye bymæssigheder. Herudover ønsker vi at se en uddybet beskrivelse af netop etape 1 i udviklingen

- beskrivelse af **relevante åbningstræk** (projekter), der kan kicktarte udviklingen af Vollsmose
- en strategi for hvordan vi fremadrettet **organiserer** os i bydelen, således at vi skaber de bedst mulige rammer for fællesskabet
- en **økonomisk strategi**, der tydeliggør den indbyrdes sammenhæng mellem etaperne med henblik på at optimere den økonomiske værdistigning i området

Baggrund

Odense med byudviklingsområder



Odense i dag

Odense Kommune har siden 2009 arbejdet på at transformere Odense fra stor dansk by til dansk storby. Odense skal være rammen om det gode liv, hvor man har lyst til at slå rod og blive boende, og hvor familier lever den gode hverdag.

Odense har godt 200.000 indbyggere, en lang historie, en stærk identitet, et dynamisk erhvervs- og handelsliv og etableringen af letbanens første del er igangsat. Den nye letbane vil yderligere styrke byens infrastruktur.

Første etape af letbanen forventes færdig i 2021, og den forbinder Odense Vest (Tarup Center og stadion) og Odense centrum med Rosengårdcentret, Bilka, det nye Odense Universitetshospital og Syddansk Universitet i den sydøstlige del af byen. Letbanens etape 2, vil – hvis den besluttet – forbinde Vollsmose og Seden med centrum og den sydvestlige del af Odense. Nationalt ligger Odense centralt, langs motorvejen E20 og centralt ift. de nationale togforbindelser.

Kommuneplan 2020-2032 beskriver, hvordan Odenses fysiske rammer skal udvikle sig de kommende 12 år. Kommuneplanen udspringer af Bystrategi 2019, der udstikker en vision for en bæredygtig fremtid, hvor den sociale, miljømæssige og økonomiske bundlinje spiller sammen. Kommuneplanen er inddelt i følgende seks temaer: Boligudvikling, Erhverv og detailhandel, Grøn storby, Klimatilpasning, Trafik og mobilitet, Miljø og teknik.

Under Kommuneplanens tema Boligudvikling fremgår en rækkefølgeplan for boligudbygning, der består af ledige boligområder til lejligheder, rækkehuse og parcelhuse. I disse boligområder kan der tilsammen bygges minimum 11.125 boliger.

I Vollsmose alene er det planen, at der bygges 1.600 nye boliger, og udviklingen af Vollsmose er således afgørende og helt central for at indfri ambitionerne for den samlede udvikling af Odense.

Befolkningsprognose for Odense Kommune

Odense Kommunes befolkningsprognose (fra marts 2020) viser en befolkningstilvækst på 1.500-2.100 flere borgere om året de kommende år.

Prognosens resultat	Befolkning pr. 1. januar	Tilvækst, året
2015	197.280	1.700
2016	198.980	1.591
2017	200.571	1.781
2018	202.352	1.835
2019	204.187	734
2020	204.921	1.514
2021	206.435	1.669
2022	208.104	1.680
2023	209.784	1.879
2024	211.663	2.102



Luftfoto af hele bydelen

Vollsmose i dag

Vollsmose er en stor, naturskøn bydel med kort afstand til stisystemet ved Odense Å og til Odense centrum. Vollsmose ligger i det nordøstlige Odense fire kilometer fra Odenses bymidte. Bydelen er omkranset af fire store veje, som afgrænser området fra det øvrige Odense.

Vollsmose består i dag næsten udelukkende af almene boliger. Der er ikke en variation af boligudbud og ejerformer, som kan bidrage til at tiltrække nye ressourcestærke beboere i et divers segment.

Bydelen består af det hårde ghettoområde Vollsmose og det udsatte boligområde Kertemindevej kvarteret. Udviklingsområdet er det hårde ghettoområde Vollsmose, så når der i teksten refereres til Vollsmose, menes der udviklingsområdet, mens bydelen refererer til hele firkanten, dvs. inkl. Kertemindevej kvarteret.

Det hårde ghettoområde Vollsmose består p.t. af seks almene boligafdelinger: Granparken, Lærkeparken, Fyrreparken, Egeparken, Bøgeparken og Birkeparken. Der er ca. 7.750 beboere i det hårde ghettoområde i 2019.

Det udsatte boligområde Kertemindevej kvarteret består af tre boligafdelinger, som består af rækkehuse: Tjørnehaven, Hybenhaven og Slåenhaven. Der er ca. 1.380 beboere i det udsatte boligområde i 2019.

Erhverv, detailhandel og service i området

I bydelen er der to folkeskoler, et gymnasium, en kirke, børnehuse, et ungdomscenter, socialt værested, ældrecenter, børn- og ungerådgivning samt bibliotek, sundhedsklinik og svømmehal. Vollsmose Torv er placeret centralt i bydelen. Det er et indkøbscenter med butikker, legeland og spisesteder.

I Vollsmose er der daginstitutioner samt butikker og erhverv, som primært er samlet i centerbebyggelsen Vollsmose Torv. Der er også en kirke i området. Erhverv og institutioner i området udgør samlet knap 54.000 m². Som led i den lovbestemte udviklingsplan indgår en øget erhvervsmæssig bebyggelse – både privat og offentligt.

Nedrevne og nye boliger

I Vollsmose er det besluttet at nedrive i alt 1.000 almene familieboliger. Af de 1.000 almene familieboliger, der skal rives ned, er de 848 boliger udpeget. Pr. 1. januar 2020 boede der i alt 2.255 personer i disse 848 boliger. For 1.000 boliger svarer det forholdsmæssigt til, i alt 2.660 personer fraflytter Vollsmose som konsekvens af, at deres bolig nedrives.

I sidestående tabel præsenteres nedrivningstakten for almene familieboliger i Vollsmose samt befolkningsprognosens forudsætninger for nye boliger i Vollsmose.

Forventede årstal på hhv. nedrevne og nye boliger

Antal boliger	Nedrivninger	Nye boliger	Samlet, året
2020	0	0	0
2021	77	0	-77
2022	156	0	-156
2023	186	100	-86
2024	173	150	-23
2025	173	225	52
2026	128	225	97
2027	76	225	149
2028	32	225	193
2029	0	225	225
2030	0	225	225
I alt	1.000	1.600	600

Rammebetingelser fra den lovbestemte udviklingsplan

Loven om almene boliger

Vollsmose er i loven om almene boliger defineret som en 'hård ghetto'. Det betyder, at udviklingen af Vollsmose skal nedbringe andelen af almene familieboliger til maksimalt 40 procent.

I Odense har vi udarbejdet en ambitiøs lovbestemt udviklingsplan for Vollsmose, der indeholder følgende tiltag:

- Vi vil opføre ca. 1.600 nye private boliger
- Vi vil etablere ca. 30.000 m² erhvervsarealer

Den sidste Vollsmoseplan er bygget op omkring tre spor: Fysiske rammer, Vækst, job og integration og Mønsterbrud og parallelsamfund. De fysiske omændelser i Vollsmose skal understøtte de sociale tiltag og opfylde ambitionen om at transformere Vollsmose til en attraktiv bydel i social balance.

Realiseringsplanen indeholder en fælles vision for udviklingen af Fremtidens Vollsmose, der består af tre dimensioner:

- 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.

Målsætninger for transformation af Vollsmose

Vollsmose er et boligområde med blandet bebyggelse og max. 40 % almene familieboliger:

På baggrund af parallelsamfundspakken er det en lovbestemt opgave, at andelen af almene boliger i Vollsmose bliver bragt ned under 40 %.

Vollsmose har en socioøkonomisk blandet beboersammensætning og er ikke længere på ghettolisten:

Det er afgørende, at vi påvirker ghettokriterierne, så Vollsmose kommer af ghettolisten og får en socioøkonomisk blandet beboersammensætning.

Vollsmose er attraktiv for investorer: Tiltrækning af investorer er en grundlæggende forudsætning for at opnå en bydel med blandede bolig- og ejerformer, så vi kan tiltrække nye beboere til området.

Vollsmose er attraktiv for beboere: Det er afgørende, at Vollsmose bliver et område, der er attraktivt for beboerne, så vi kan tiltrække nye beboere og fastholde ressourcerstærke beboere i området. Det er en forudsætning for at ændre beboersammensætningen i området.

Et mangfoldigt Vollsmose

Det er afgørende, at Vollsmose bliver et attraktivt tilvalg for en mangfoldighed af borgere for at lykkes med omdannelsen fra et udsat boligområde til en blandet, bæredygtig og tryk bydel. Det handler både om at fastholde de ressourcestærke borgere, der i dag bor i bydelen, men også om at tiltrække nye, ressourcestærke borgere, som i dag ikke ser sig selv i bydelen. Vi ønsker at skabe en bydel med flere i beskæftigelse, så bydelens demografi i højere grad afspejler resten af Odenses bydele. Ganske enkelt skal boligerne i Vollsmose ikke ligge nederst i bolighierarkiet i Odense.

Ambitionen er, at de ændrede fysiske rammer skal tiltrække og fastholde ressourcestærke borgere. Nye beboere, eksempelvis børnefamilier og seniorer, skal tiltrækkes til området ved at introducere nye boligtyper og ejerformer sammen med gode service-, kultur- og fritidstilbud.

Særlige udlejningsregler

I henhold til Almenboligloven § 27 c skal Kommunalbestyrelsen fastsætte kriterier for udlejning af ejendomme beliggende i et udsat boligområde, som afhændes til private købere. Kriterierne fastsættes senest ved kommunalbestyrelsens godkendelse af afhændelsen og gælder i 10 år fra overtagelsesdatoen for den enkelte ejendom.

Med henblik på at Vollsmose bliver en attraktiv bydel, som ikke er på regeringens ghettoliste, benyttes der skærpede fleksible udlejningskriterier for de almene familieboliger i Vollsmose. Det skal påregnes, at alle nye private udlejningsboliger i Vollsmose, vil blive pålagt de samme udlejningskriterier.

Hvad er ressourcestærke borgere?

Vi anskuer ressourcestærke borgere som borgere, der ønsker og er i stand til at bidrage positivt til fremtidens Vollsmose. Det handler derfor ikke alene om økonomiske ressourcer men snarere om de ressourcer vi giver til hinanden som mennesker – i naboskabet, via bydelens foreningsliv og i vores arbejdsliv.

Overblik over eksisterende planer

Omdannelsen af Vollsmose er baseret på aftaler mellem grundejerne i Vollsmose, FAB, Civica og Odense Byråd. Aftalerne og beslutningerne er baseret på parternes visioner for Vollsmose og national lovgivning.

Som udmøntning af aftaler og beslutninger er der udarbejdet følgende planer, enten i fællesskab eller af enkelte af parterne:

- Byudviklings- og infrastrukturplan, Fremtidens Vollsmose, 2015
- Den sidste Vollsmoseplan, 2018
- Lovbestemt udviklingsplan, Fremtidens Vollsmose, 2019
- Odense Kommune Realiseringsplan, 2020
- Rammelokalplan, 2020-2021
- Helhedsplaner for de enkelte afdelinger, 2020-

De enkelte planer er enten vedlagt udbudsgrundlaget som bilag eller kan hentes på hjemmesiden www.fremtidensVollsmose.dk. Oversigten på de følgende sider gengiver en opsummering af udvalgte planer.

Rammelokalplan

Den nye Rammelokalplan er under udarbejdelse og politisk behandling. Vollsmose er et af de tættest bebyggede byområder i Odense. Rammelokalplanen sætter rammerne for det videre arbejde med udvikling og udbygning af Vollsmose. Rammelokalplanen vil fortsat være gældende for de arealer, som ikke efterfølgende bliver omfattet af nye byggeretsgivende lokalplaner. Nye projekter - omfang, placering og udseende af ny bebyggelse, krav til opholds- og friarealer osv. vil blive fastlagt i de respektive byggeretsgivende lokalplaner efterfølgende.

Udover at rammelokalplanen giver hjemmel og mulighed for nedrivning, fastsætter den også nogle bestemmelser vedr. renovering og ombygning af eksisterende bebyggelser. Den nye Kommuneplan 2020-2032 angiver rammerne for parkeringsnorm og friarealer. Der gøres her opmærksom på, at der foreligger henvendelse fra grundejere til Kommuneplanen vedr. parkeringsnorm samt friarealer.



Fremtidsbillede af letbanen i fremtidens Vollmsoe

STATUS PÅ PLANARBEJDE				
	DEN SIDSTE VOLLSMOSE PLAN Vedttaget september 2018	INFRASTRUKTURPLANEN Vedttaget 2015	LOVBESTEMT UDVIKLINGSPLAN Vedttaget maj 2019	REALISERINGSPLAN Vedttaget juni 2020
ORGANISATION	Odense Kommune	Civica FAB Odense Kommune Beboere i Vollsmose (der er stemt om planen)	Civica FAB Odense Kommune	Odense Kommune
FORMÅL	• Et bedre uddannelsesniveau • Et rigere forenings- og fritidsliv • Flere virksomheder og arbejdspladser • En generelt bedre tilknytning til arbejdsmarkedet • Skoler og dagtilbud med høj kvalitet • Mere sundhed • Mere tryghed • Mindre kriminalitet	Et af de strategiske mål er, at Vollsmose skal gå fra boligområde til bydel i Odense. Formålet med infrastruktur- og byudviklingsplanen "Fremtidens Vollsmose" er at åbne den eksisterende infrastruktur i området. Der skabes bedre forbindelser til, fra og igennem Vollsmose med en letbane, bygade, promenade, sivegader og stiforbindelser. Samtidig vil der blive skabt nye byrum, øget tryghed og bedre muligheder for oplevelser på tværs, så området bliver mere attraktivt for alle nuværende og kommende beboere.	Udviklingsplanens lovbestemte succeskriterie er at nedbringe andelen af almene familieboliger til maksimalt 40 pct. Det gøres ved • Der nedrives ca. 1.000 almene familieboliger i Vollsmose. • At etablere ca. 1.600 nye private boliger på udviklingsarealer, der bliver udbudt til salg til private. • At etablere erhvervsarealer til kommunale og private arbejdspladser	MÅL: • Af ghettolisten • 40 % almene boliger • Investor attraktiv • Beboer attraktiv • Social balance i hele Odense
TEMAER	3 SPOR: • Fysiske rammer • Vækst, job og integration • Mønsterbrud og parallelsamfund	4 HOVEDSTRATEGIER: Forskellige stationer (koblet op på letbanen) Nye forbindelser Udviklingszoner En ny grøn forbindelse	9 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. Multi-funktionalitet: Bland flere funktioner i den enkelte bygning 4. Multi-typologi: Byg mere og byg mange slags 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, så folk ude fra har en grund til at komme til området 9. Signalværdi: Skab identitet gennem stærk arkitektur	STRATEGISKE GREB: Fysiske forandringer: Vollsmose er en bæredygtig, velfungerende bydel Tiltrække investorer: Etablering af et arealudviklingsselskab med deltagelse af Odense Kommune, boligorganisationerne og en eller flere private investorer for at sikre en langsigtet, strategisk udvikling af området. Beskæftigelse: Ledigheden i Vollsmose er på niveau med det øvrige Odense. Velfærdsmæssigt løft: Den negative sociale arv bliver brudt. Tiltrække og fastholde beboere: Vollsmose skal være en attraktiv bydel, der har de samme sociale normer som øvrige bydele i Odense. Blandet by: Genhusning skal ske i et integrations- og beskæftigelsesperspektiv. DELPROGRAMMER (RELEVANTE): Attraktive fysiske rammer Vækst i Vollsmose Kultur og fritid Blandede by- og boligområder
PROJEKTER			Åbningstræk: • Anlæggelse af ny bygade og to sivegader • Nedrivning af 1.000 boliger • Yderligere 150 kommunale arbejdspladser i Vollsmose (samlet mere end 1.000)	

STATUS PÅ PLANARBEJDE				
	RAMMELOKALPLAN Forventes vedtaget marts, 2021	DGNB SCREENING Rammelokalplan i proces	HELHEDSPAN FAB I proces	HELHEDSPAN CIVICA I proces
ORGANISATION	Odense Kommune som myndighed. Input fra: FAB Civica Dan Mark Ejendomme A/S	Odense Kommune FAB Civica Dan Mark Ejendomme A/S + Henning Larsen Architects	FAB Forarbejder i samarbejde med Juul&Frost Udbydes i totalentreprise i 2021	Civica Forarbejder er indtil nu lavet i samarbejde med Rubow Arkitekter (Granparken) og Erik Arkitekter (Bøgeparken) Udbudt Strategisk Partnerskab, som vil forestå resterende arbejde i Civicas eksisterende afdelinger i Vollsmose.
FORMÅL	Hjemmel til: - Nedrivning af eksisterende bebyggelse samt - Indeholde en række overordnede bestemmelser for renovering og ombygning af eksisterende bebyggelser - Sikre en mulig DGNB præcertificering af området	MÅL: Screening med henblik på DGNB GULD eller højere certificering af området.	Nedbringelse af afdelingen fra 439 til 239 boliger. Renovering og ombygning af afdelingen.	Nedbringelse af afdelingerne fra 1925 til 1150 boliger. Bøgeparken: før 476/efter 289 boliger Granparken: før 504/efter 344 boliger Lærkeparken: før 504/efter 368 boliger Egeparken: før 445/efter 254 boliger Renovering, ombygning, og opdatering af eksisterende boligmasse således at afdelingerne er fremtidssikret de næste 50 år.
TEMAER	9 PRINCIPPER (fra udviklingsplan): - Gennemgående trafik - Gaderum (orienter bygningerne ud til gaderne) - Multifunktionalitet - Multitypologi - Den menneskelige skala - Kvalitet - Uderum - Nye destinationer - Signalværdi	9 PRINCIPPER (fra udviklingsplan): - Gennemgående trafik - Gaderum (orienter bygningerne ud til gaderne) - Multi funktionalitet - Multi typologi - Den menneskelige skala - Kvalitet - Uderum - Nye destinationer - Signalværdi 5 FOKUSOMRÅDER: - Bymæssigt hierarki - Grøn infrastruktur: sammenhængende grønne friarealer med større artsmangfoldighed - Blå infrastruktur: overfladevand skal være et rekreativt element - Transport og mobilitet: tydeligt hierarki mellem biler, cykler og fodgængere - Identitet: identitetsmarkører for alle kvarterer	Udvalgte boliger udformes som townhouses. De nye boligformer kan skabe tryghed og samspil med omgivelserne ved at aktivere kantzonen. At mindske "ingenmandsland"-kantzoner og mellemrum skal bearbejdes for at: - Forstærke eksisterende hierarki i udearealerne - Introducere flere overgange mellem privat, semi-privat og offentligt - Programmere og bearbejde uderum med fokus på åbenhed/synlighed (tryghed) - Privatzoner trækkes ned mod jorden Facademæssigt skal bebyggelserne bearbejdes, så de giver området en ny identitet, der signalerer moderne og attraktive boliger. Det er ønsket, at en så stor andel af boligerne som muligt gøres tilgængelige. En ny indretning og omdisponering skal sikre attraktive og fremtidssikrede boliger. Der ønskes nye åbne altaner, der bidrager med mere variation i facadetryk og forbedrer indeklimaet samt dagslysforhold.	
PROJEKTER			Helhedsplan	Helhedsplan

