

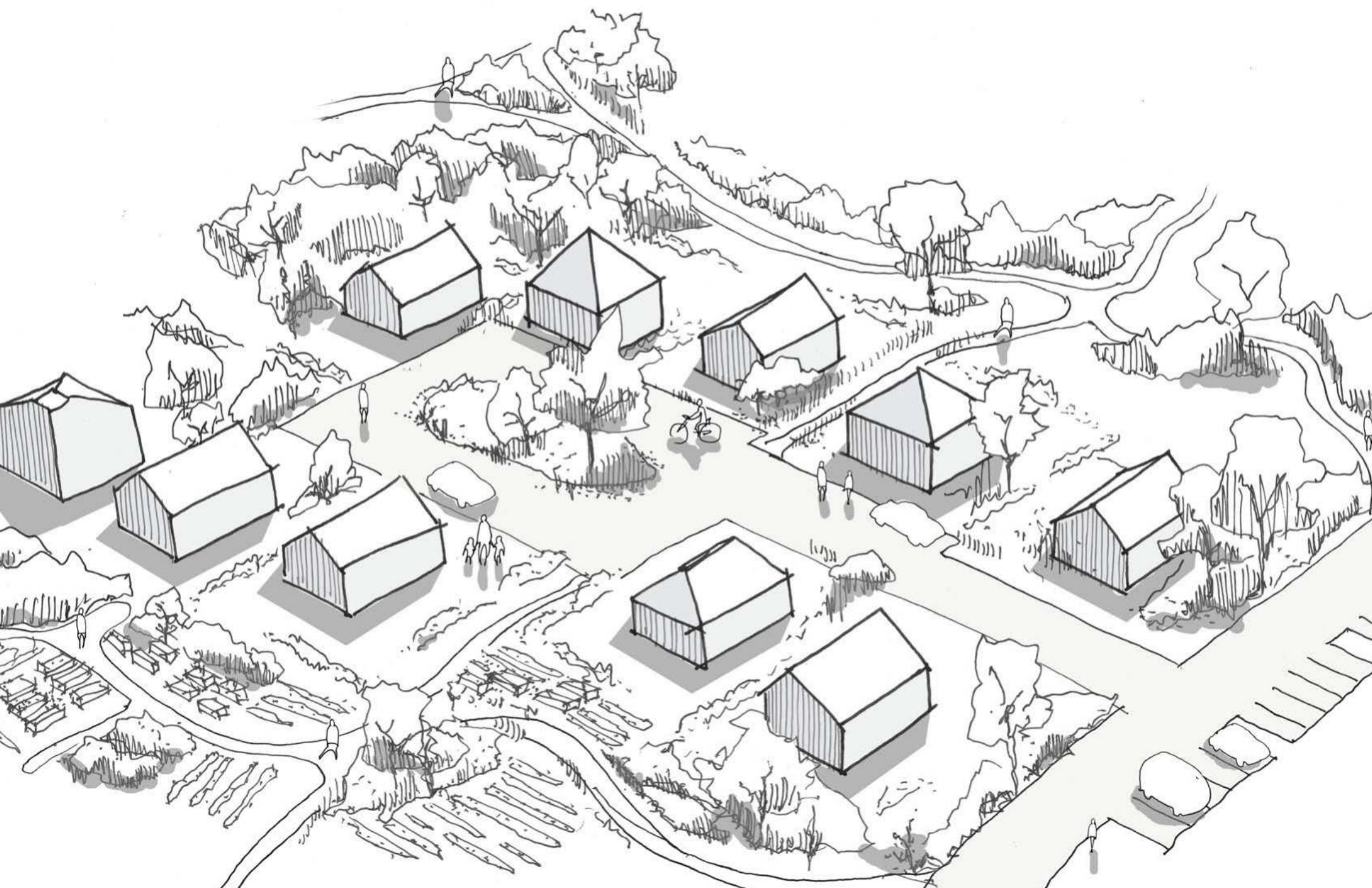
NATURLANDSBY I ORMSLEV

Bæredygtig Naturintegreret Byudvikling



CSO
CARLSEN SKELDAL OFFICE

August 2023



VISION

"Naturlandsbyen i Ormslev" - Vision for en bæredygtig, naturintegreret byudvikling



STEDET // Projektgrund



REFERENCER // Vision



STEDET // Ormslev kirke

Projektmateriale er udarbejdet som høringsvar til "Netværk og Nærvær - Planstrategi 2023. Nærværende høringsvar omhandler matrikel 11a og 8ø, Ormslev by, Ormslev, hvor det ønskes at inddrage dele af markarealerne til nyt boligområde og klimapark med skovbeplantning.

Naturlandsbyen i Ormslev er en ambitiøs byudviklingsvision, der stræber efter at skabe en sømløs forbindelse mellem moderne boligarkitektur, bæredygtig planlægning og økologisk harmoni. Beliggende ved Ormslev vest for Aarhus, udgør projektet et markant skridt mod en mere bæredygtig fremtid ved at inkorporere grundvandsbeskyttelse og øget biodiversitet som afgørende elementer.

På det ca. 7 ha store markareal umiddelbart øst for Ormslev by foreslås et nyt boligområde med ca. 30 villaer og 34 seniorboliger. Hvert enkelt hjem er

designet med øje for energieffektivitet og harmonisk samspil med naturen og byområdet vil fremstå som en naturlig forlængelse af Ormslev. Projektets planlægning og arkitektoniske elementer er nøje udtænkt for at minimere påvirkningen af det omkringliggende miljø og samtidig tilføje en ekstra dimension af skønhed og æstetik.

Ved omdannelse af markarealerne til en miljøbevidst naturlandsby med vild natur opnås markante forbedringer af naturindhold, biodiversitet og jordbundsforhold. Samtidig styrkes beskyttelsen af grundvandet betydeligt ved at eliminere brugen af nitrat og pesticider.

Biodiversitet og naturlige økosystemer spiller en nøglerolle i projektet. Hver villa er omgivet af frodige haver og grønne tagflader, der tiltrækker og understøtter lokale plante- og dyrearter. Samtidig vil naturlige

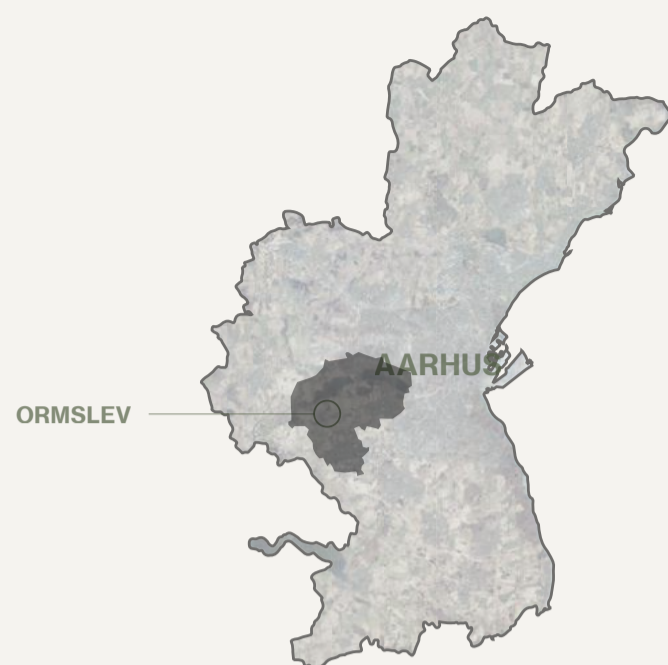
afstrømningssystemer og regnvandsopsamling bidrage til at bevare vandkvaliteten og reducere risikoen for oversvømmelser.

Grundvandsbeskyttelse er en høj prioritet i projektet. Gennem omhyggelig håndtering af regnvand og avanceret spildevandsbehandling opretholdes en sund balance mellem byens behov og naturens renhed. Lokale ressourcer vil blive udnyttet til at opretholde en bæredygtig kredsløbsøkonomi, og beboerne vil opfordres til at deltage aktivt i projektets miljøbevidste livsstil.

Naturlandsbyen i Ormslev går ud over at være blot en boligudvikling; det repræsenterer et progressivt skridt imod en bæredygtig fremtid. Gennem en symbiose mellem moderne urbanisering og bevarelse af naturen skaber projektet ikke blot et sted at bo, men en autentisk, inspirerende og ansvarsbevidst måde at leve på.

OVERBLIK

Kortudsnit af området omkring Ormslev



OVERBLIK //Beliggenhed



OVERBLIK //Oversigtskort

SITUATIONSPLAN

Udvikling af projektområdet



SOCIALT SAMMENHOLD I FÆLLES SELVFORSYNING OG DYRKNING AF FRUGT OG GRØNT



BÅLPLADS OG SHELTERS I SKOVAREAL



NORD



SITUATIONSPLAN //1:1500



KOMPAKTE
NATURGRUNDE MED
FRITLIGGENDE BOLIGER
PÅ 130-150 M²



ORANGERI SOM
FÆLLES OPHOLD
OG KULTURELT
MØDESTED

BEBYGGELSE SAMLES
I KLYNGER FOR AT
FREMME DET SOCIALE
FÆLLESSKAB



GRØNNE
GÅRDRUM

SENIORBOLIGER
SOM RÆKKEHUSE I
1-PLAN



AREALOPGØRELSE

30 x	Kompaktgrunde 400 m ² grunde 130-150 m ² boliger	3.900-4.500 m ²
34 x	Seniorboliger 100 m ² boliger i ét plan	3.400 m ²
	Planområde	70.000 m ²
	Bebyggelsesprocent	10,5 - 11,3 %

REFERENCER // Situationsplan

STRATEGIER FOR IMPLEMENTERING AF BÆREDYGTIGHED OG BIODIVERSITET

Bæredygtig byvækst og øget biodiversitet i kommunens yderområder



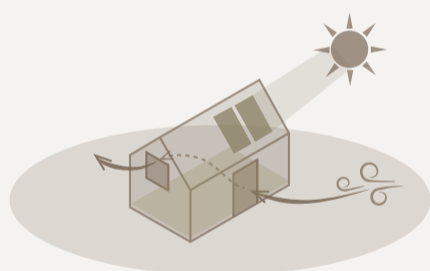
SKOVREJSNING OG BIODIVERSITET



DYRKNINGSHAVER



BÆREDYGTIGT BYGGERI



PASSIV- OG AKTIV STRATEGIER

SKOVREJSNING OG STØRRE BIODIVERSITET

På en stor del af projektområdet, udlægges arealet til skovrejsning. Dette bevirker at naturindholdet styrkes og dyrkes for at bidrage til områdets biodiversitet, som levested for mange fugle og smådyr. Når der fældes træer på området skal veddet blive liggende i skovbunden eller i det åbne landskab, så det kan gå i naturlige forrådnelsesprocesser og danne grobund for insektliv, svampevækster og mosarter.

DET ØKOLOGISKE SELVFORSYENDE FÆLLESSKAB

Der etableres fælles økologiske dyrkningshaver, køkkenhaver og et fælles drivhus for beboerne som styrker det sociale og økologiske fællesskab. Initiativet med at have fælles køkkenhaver skal have til formål at fremme selvdyrkningen af mindre afgrøder, så afstanden fra jord til bord mindskes.

Konceptet for bebyggelsen og disponeringen af bygninger vil være at det private rum minimeres til fordel for en maksimering af det fælles rum, for at styrke og skabe større fællesskab, samt dyrke en medejersfølelse og initiativskabelse af det offentlige rum. I skovrejsningsarealet udlægges også rekreative grønneområder og fælles økologiske dyrkningshaver.

DET MODULÆRE BYGGERI MED BÆREDYGTIGE MATERIALER

I disponeringen af bygninger på grunden, sker det med respekt for terrænet. Der anvendes bæredygtige materialer til bebyggelsen, som vælges med afsæt i lang levetid, minimal CO2 aftryk samt materialer som patinerer flot, og efter endt anvendelse kan genbruges i andre sammenhænge. Byggeriet udlægges som trækonstruktioner i modulært design, med naturmaterialer som isolering, herunder eksempelvis papiruldsisolering.

Det tilstræbes at der også i belægningerne anvendes naturlige, grønne materialer, som eksempelvis stenmel på stierne og græsarmring som parkeringsunderlag.

PASSIVE OG AKTIVE DESIGNSTRATEGIER

Hvor det er muligt, vil der anvendes vedvarende energikilder. Hver bolig får solceller på taget, som kan generere strøm til boligerne.

Samtidig designes boligerne, med så mange passive designparametre som muligt, der vil være med til at mindske behovet for tilført energi.



STRATEGIER FOR REGNVANDHÅNDTERING OG BESKYTTELSE AF GRUNDVAND

Bæredygtig brug af ressourcer og sikring af grundvandet



BEBYGGELSE OG BEFÆSTNINGSGRAD



CIRKULÆR REGNVANDHÅNDTERING



VEJVAND



INGEN SPRØJTEMIDLER

LAV BEBYGGELSE OG BEFÆSTNINGSGRAD

Boligområdet etableres med en meget lav bebyggelsesprocent på kun 11%. Den lave bebyggelsesprocent bevirker en stadig opbygning af grundvandsreservoiret med nedsivning af regnvandet fra alle de ubebyggede grønne arealer.

Befæstede arealer holdes på et minimum. Al parkering foregår ved fordelingsveje.

Befæstningsgraden i boligområdet er på maksimalt 25 %.

Alle gangstier, terrasser og opholdsflader anlægges som permeable flader i grus, grovkornet stenmel og træ.

CIRKULÆR REGNVANDSHÅNDTERING

Regnvandet håndteres i store regnvandsbassiner fordelt ud på grundens naturlige lavninge. Regnvandsbassiner udføres med permanent vandspejl ved brug af tæt membran. Herved minimeres nedsivningen til grundvandet.

Alle tage udføres i sedum, stål, tegl eller skifer, der ikke afgiver forurenende komponenter. Tagvandet kan således enten nedsives eller genanvendes i toiletskyl og vaskemaskiner.

HÅNDTERING AF VEJVAND

Alt vejvand fra veje og parkeringspladser opsamles og ledes bort. Vejvand, oliekomponenter og vejsalt blandes således ikke med nedsivningen fra de øvrige åbne arealer.

Parkering kan kun foregå på fælles vejarealer. Her nedlægges forbud mod bilvask, bilreparation o. lign.

Området separatkloakeres, således at al sanitært spildevand ledes ud af området.

Regnvands- og spildevandsledninger skal opfylde den bedst tilgængelige teknologi med hensyn til tæthed, samlinger, tæthedsprøvning med videre. Indskrives i spildevandsplan.

INGEN BRUG AF SPRØJTEMIDLER

Det foreslås at udlægge alle boliger syd for den nye stamvej som sokkelgrunde.

Eventuelt med tilhørende private terrassearealer. Villagrundene nord for stamvejen etableres som kompaktgrunde. Herved foregår størstedelen af natur- og landskabspleje gennem grundejer- og lejerforeninger og beslutningen om ikke at anvende pesticider og gødning implementeres centralt.

Ubebyggede arealer udlægges og drives som samlede friarealer med lavt plejeniveau.

Gennem information og formidling vil beboerne blive oplyst om områdets vigtige grundvandsinteresser og de vil blive opfordret til at undgå brug af sprøjtemidler.



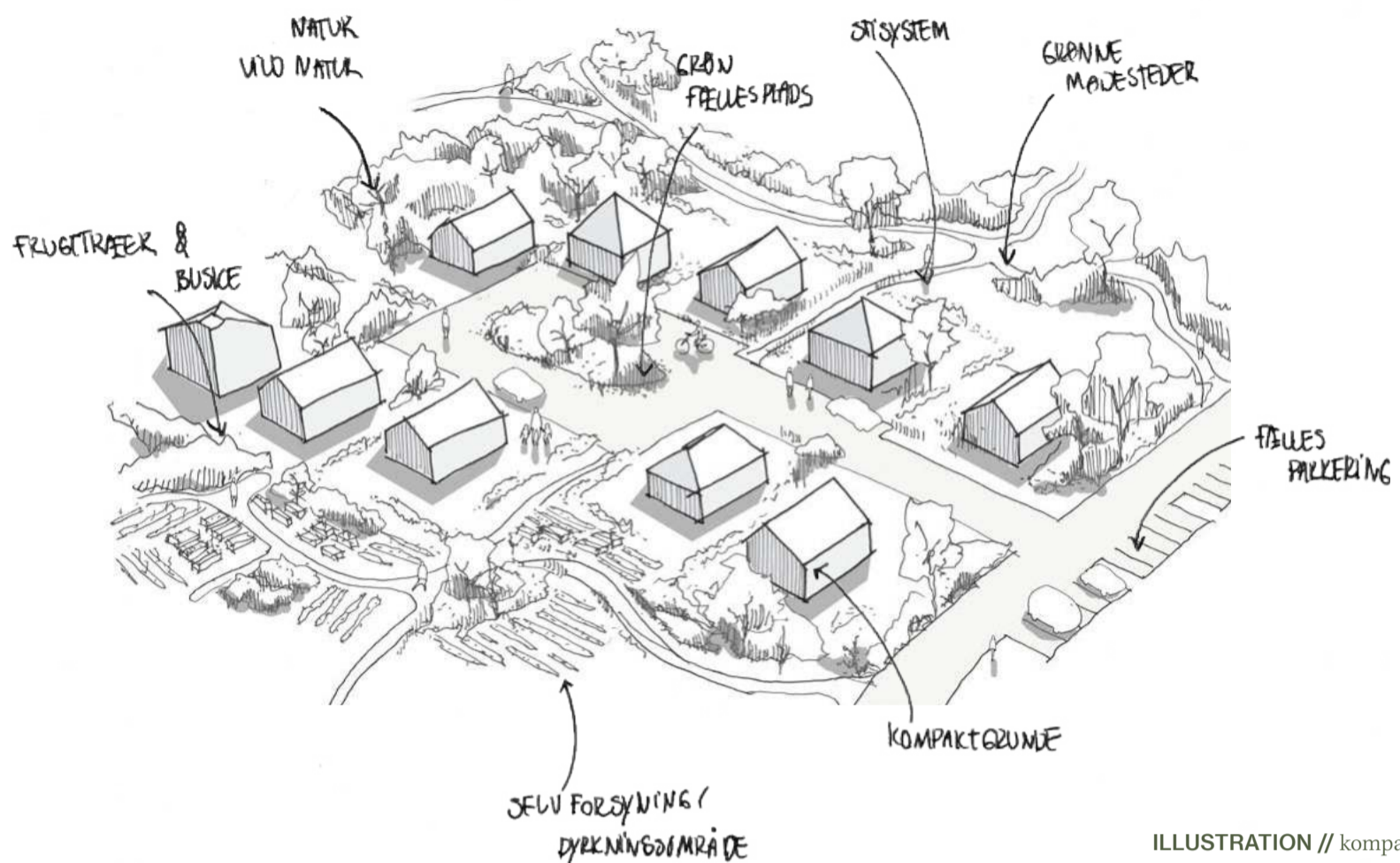


ILLUSTRATION // kompaktgrunde

LANDSKABSBASERET BYUDVIKLING

Grøn byudvikling med landskabet i fokus

Projektområdet er beliggende vest for Aarhus som en forlængelse af Ormslev by i et område der for nuværende er anvendt til konventionelt landbrugsdrift med dertilhørende anvendelse af sprøjtemidler og kunstgødning samt kontinuerlig forstyrrelse af jordbunden. Området er klassificeret som nitratfølsomt område.

Ved omdannelse af markarealerne til miljøbevidst naturlandsby, med vild natur og vandbeskyttelse ophører således brugen af nitrat og pesticider, hvorved naturindhold, biodiversitet og jordbundsforhold forbedres markant.

I dette forslag til udvikling af projektområdet udlægges ca. 4 ha (ud af de 7 ha) til grønne områder med ny skovbeplantning, vilde krat, regnvandsbassiner og naturstier - og de resterende arealer til bebyggelse af kompakte villagrunde og 1-plans seniorboliger. Derved udgør landskab og natur størstedelen af det samlede areal.

Projektområdet er tænkt som en helhed hvor landskabet får lov at diktere, hvordan den nye bebyggelse placeres og udformes, så udviklingen af området sker på landskabets præmisser og ikke omvendt. Derved sikrer vi at landskabet også fremover bliver en central del i landsbybilledet og vil være med til at skabe en god by- og livskvalitet for beboere i hele området.

Projektområdet er indrettet med en central gennemgående stamvej på ca. samme placering som den eksisterende grusvej der i dag går gennem området. Herfra udgrener sig tre mindre boligveje, hvorfra villagrundene har adgang. Alle villaer har parkering på egen grund.

På modsatte side af stamvejen er seniorboligerne placeret, hvortil der er fælles parkering langs stamvejen. Bilerne holdes altså væk fra den sydlige del af projektområdet, og er derved med til at give plads til at naturen kan komme helt ind mellem bebyggelserne og

skaber let adgang for alle til de grønne udearealer.

Boligerne holdes i lav skala med seniorboliger som rækkehus i 1-plan og mindre fritliggende boliger på 130-150 m² i 2 plan på kompaktgrunde. Altså en høj koncentration af grønne naturområder og en lav bebyggelsestæthed. Bebyggelsesprocenten er på kun ca. 11 %.

Alle boligtyper samles om fælles grønne arealer med rig mulighed for ophold og adgang til et udvalg af forskellige typer rekreative områder.

Området indrammes af ny skovbeplantning, natur og krat samt stiforløb og oplevelser til gode for hele Ormslev.



REFERENCER // Landskabsbaseret byudvikling

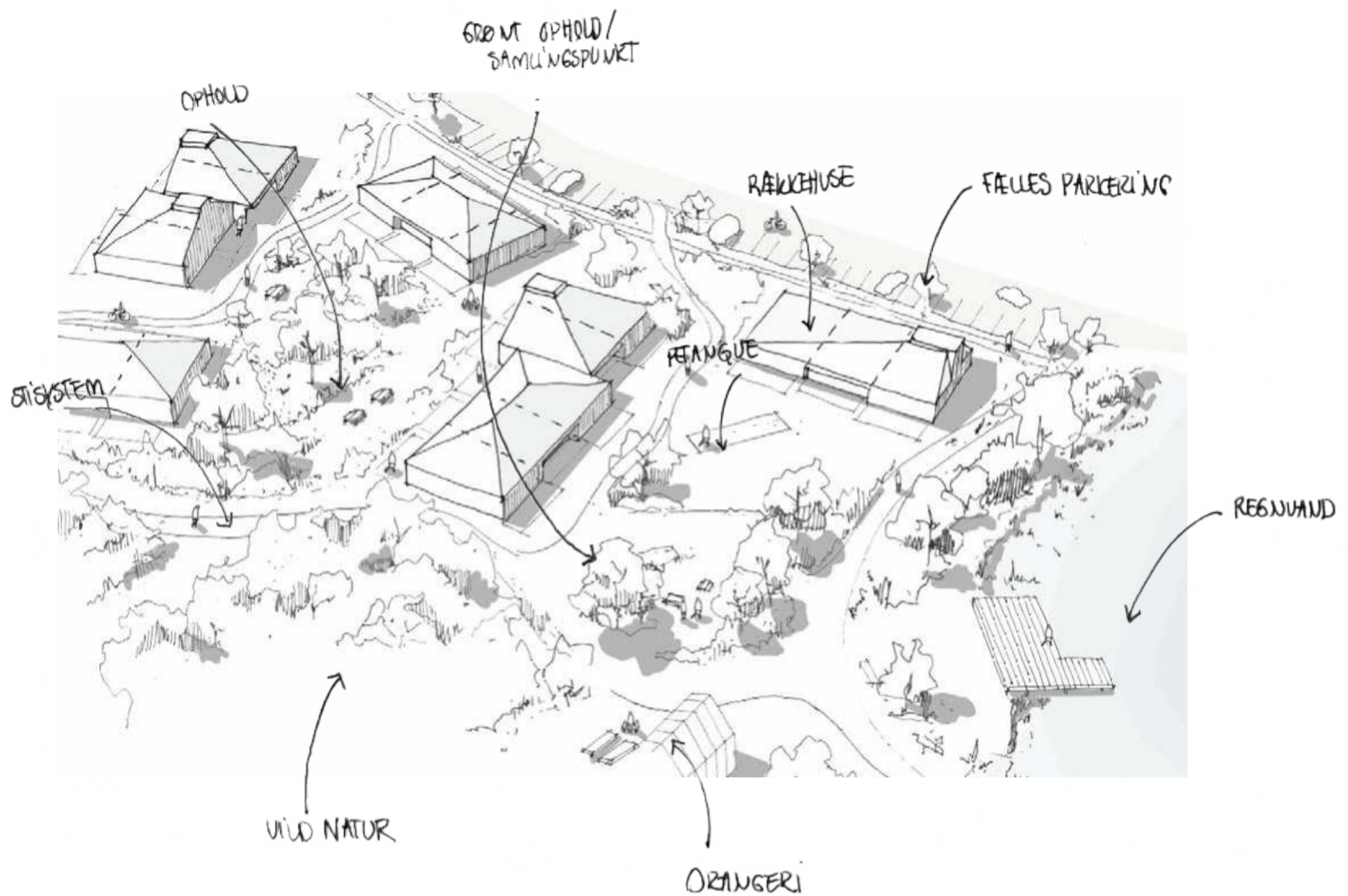


ILLUSTRATION //rækkehuse

SOCIALE FÆLLESSKABER

Trivsel og livskvalitet i centrum

"Naturlandsbyen" er forankret i en dyb forståelse af vigtigheden af sociale fællesskaber i byudvikling. Vi erkender, at sociale fællesskaber ikke blot er en bi-effekt, men en afgørende faktor i at skabe en berigende og bæredygtig leveoplevelse. Projektet sigter mod at skabe en atmosfære, hvor interaktioner og samarbejder mellem beboere trives og blomstrer.

Fælleshaver: Vores tilgang fremmer trivsel og livskvalitet ved at skabe rum og uderum, der opmuntrer til socialt engagement og tilhørsforhold. Gennem skabelse af fælleshaver og grønne områder, hvor beboere kan dyrke planter, grøntsager eller urter, fremmes samarbejde og samhørighed. Arbejdet i fælleshaverne giver mulighed for at interagere, dele erfaringer og skabe nye relationer. **Orangeri/"fælleshus":** Opbygning af fællesskabscentre, der rummer aktivitetslokaler, og faciliteter til begivenheder, giver beboerne mulighed for at organisere arrangementer, workshops og aktiviteter, der fremmer

samarbejde og fællesskab.

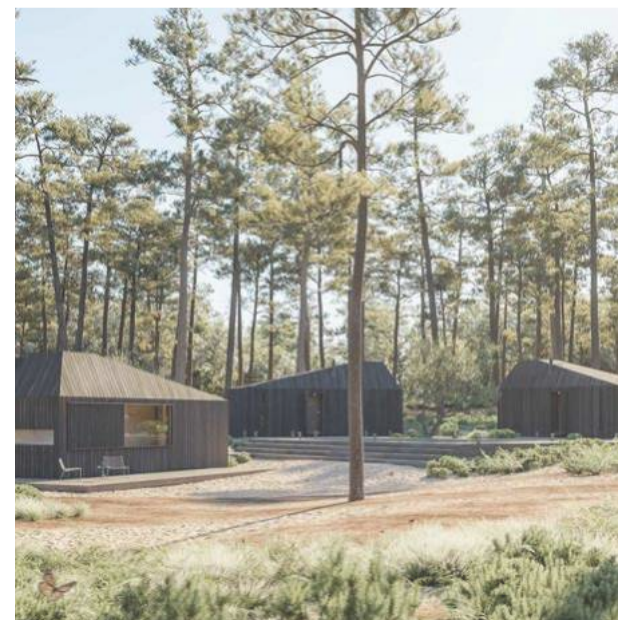
Sammenbindende stisystemer: Området sammenvæves af spændende stisystemer med en række af tilbud af udendørsaktiviteter, hvilket øger sandsynligheden for tilfældige møder mellem beboere, når de går eller cykler gennem området. Disse møder kan føre til spontane samtaler og interaktioner, der bidrager til at opbygge sociale relationer.

Når stisystemer og spændende rekreative opholdsområder, sammenbinder forskellige dele af boligkvarteret, bliver det mere attraktivt for beboere at udforske og deltage i udendørs aktiviteter. Dette kan inkludere gåture, løb, cykling, spil og andre former for fysisk aktivitet, som folk kan gøre sammen og dermed styrke de sociale bånd.

Opbygning af netværk: Vores design skaber ikke kun fysiske strukturer, men fremmer også opbygning af netværk. Gennem arrangementer, samarbejdsinitiativer

og lokale projekter søger vi at opbygge et rigt netværk, hvor beboere kan dele viden, ressourcer og støtte hinanden.

Ved at indtænke sociale fællesskaber i hele projektet, fra design af fysiske rum til skabelse af initiativer, stræber vi efter at skabe en bydel, hvor folk ikke blot bor, men lever sammen som en sammenhængende og livfuld enhed. Vi tror på, at ved at fremme sociale bånd kan byudvikling gå ud over infrastrukturen og forme en meningsfuld, integreret og dynamisk livsstil - i kontakt med områdets beboere og den omkringliggende natur.



REFERENCER // Sociale fællesskaber

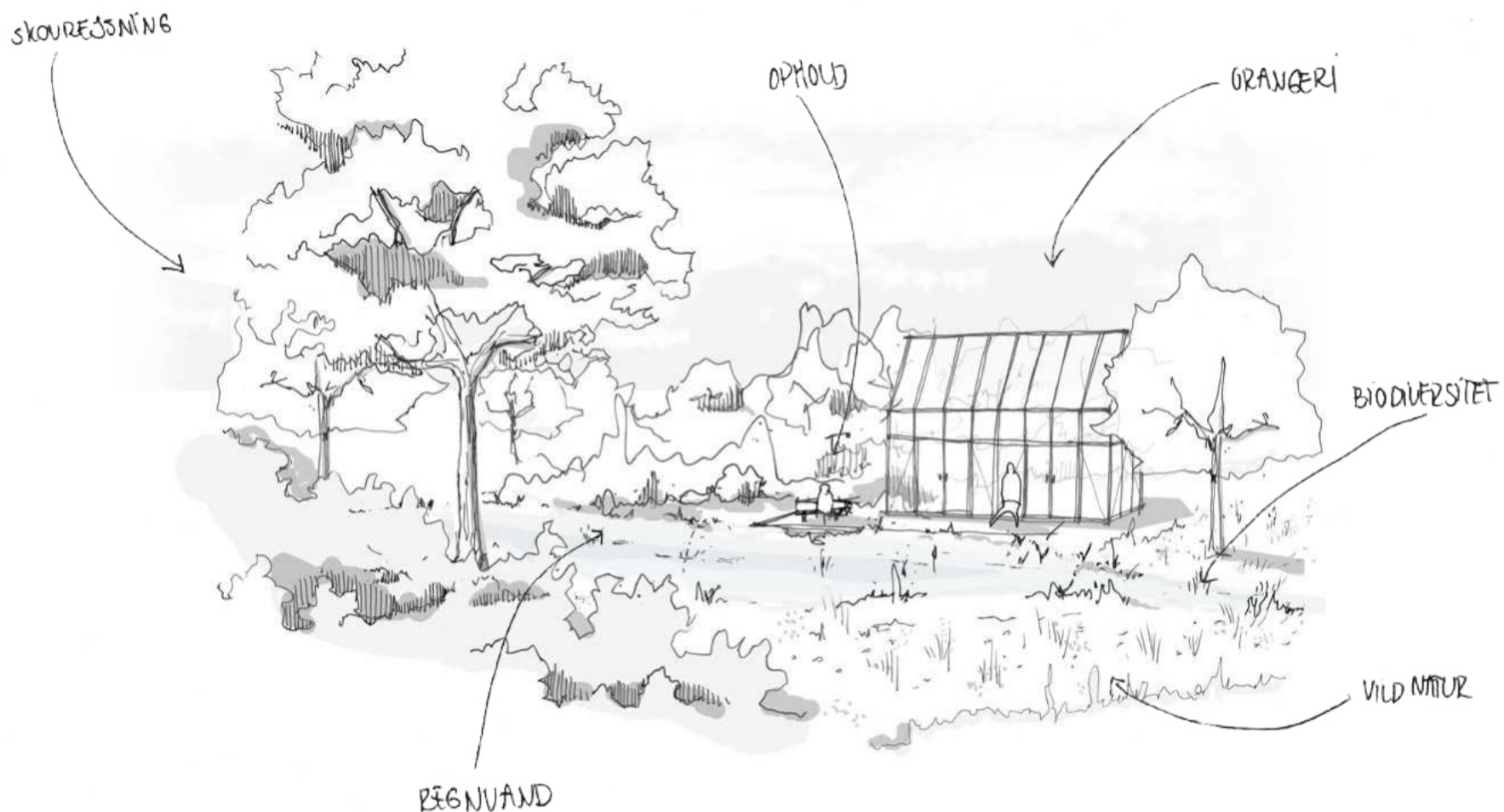


ILLUSTRATION // klimapark

KLIMAPARK

Strategi for klimatilpassede landskaber og biodiversitet

En stor del af projektområdet er udlagt til grønne områder der er tænkt som en klimapark - altså med naturområder der anvender principper for klimatilpasning, der gør området robust og modstandsdygtige overfor de mere ekstreme vejrforhold vi vil se i fremtiden.

Regn- og grundvand

Flere steder på grunden er der udlagt områder til regnvandsbassiner, hvor der er plads til at regnvandet i området kan samles og skabe større vådområder ved ekstremregn.

Samtidig vil der være god mulighed for at arbejde med lar og mindre samlingspunkter og føringsveje for regnvand mellem bebyggelsen som en integreret del af landskabet. Regnvand fra vejoverflader vil blive ført til kloakker, for at beskytte grundvandet i området.

De store grønne områder med beplantning af vegetation

fremmer desuden filtreringen af vand før det når grundvandsmagasinerne.

Grønne korridorer

Bebyggelsen i projektområdet er placeret som grene ud fra en central gennemgående stamvej. Dette lader naturen omkrænse hele bebyggelsen og lader de grønne områder forgrene sig ind mellem boligerne og forbindes på kryds og tværs. Disse grønne korridorer bidrager til at bevare økosystemernes sundhed og modstandsdygtighed overfor klimaforandringer og er med til at skabe bedre levesteder for dyrelivet i området.

Ingen brug af pesticider

Det foreslås at udlægge alle boliger syd for den nye stamvej som sokkelgrunde. Eventuelt med tilhørende private terrassearealer. Villagrundene nord for stamvejen etableres som kompaktgrunde. Herved

foregår størstedelen af natur- og landskabspleje gennem grundejer- og lejerforeninger og beslutningen om ikke at anvende pesticider og gødning implementeres centralt. Ubebyggede arealer udlægges og drives som samlede friarealer med lavt plejeniveau. Gennem information og formidling vil beboerne blive oplyst om områdets vigtige grundvandsinteresser og de vil blive opfordret til at undgå brug af sprøjtemidler.

Uddannelse og oplysning

Der etableres informationstavler og aktivitetsfaciliteter, der informerer beboere og brugere af området om klimaændringer, bæredygtighed og miljøbevidsthed. På denne måde bidrager naturlandsbyen med de tilhørende naturarealer til en øget natur- og klimabevidsthed blandt områdets brugere og beboere.



REFERENCER // Klimapark

GRØNNE OMRÅDER

Diagram

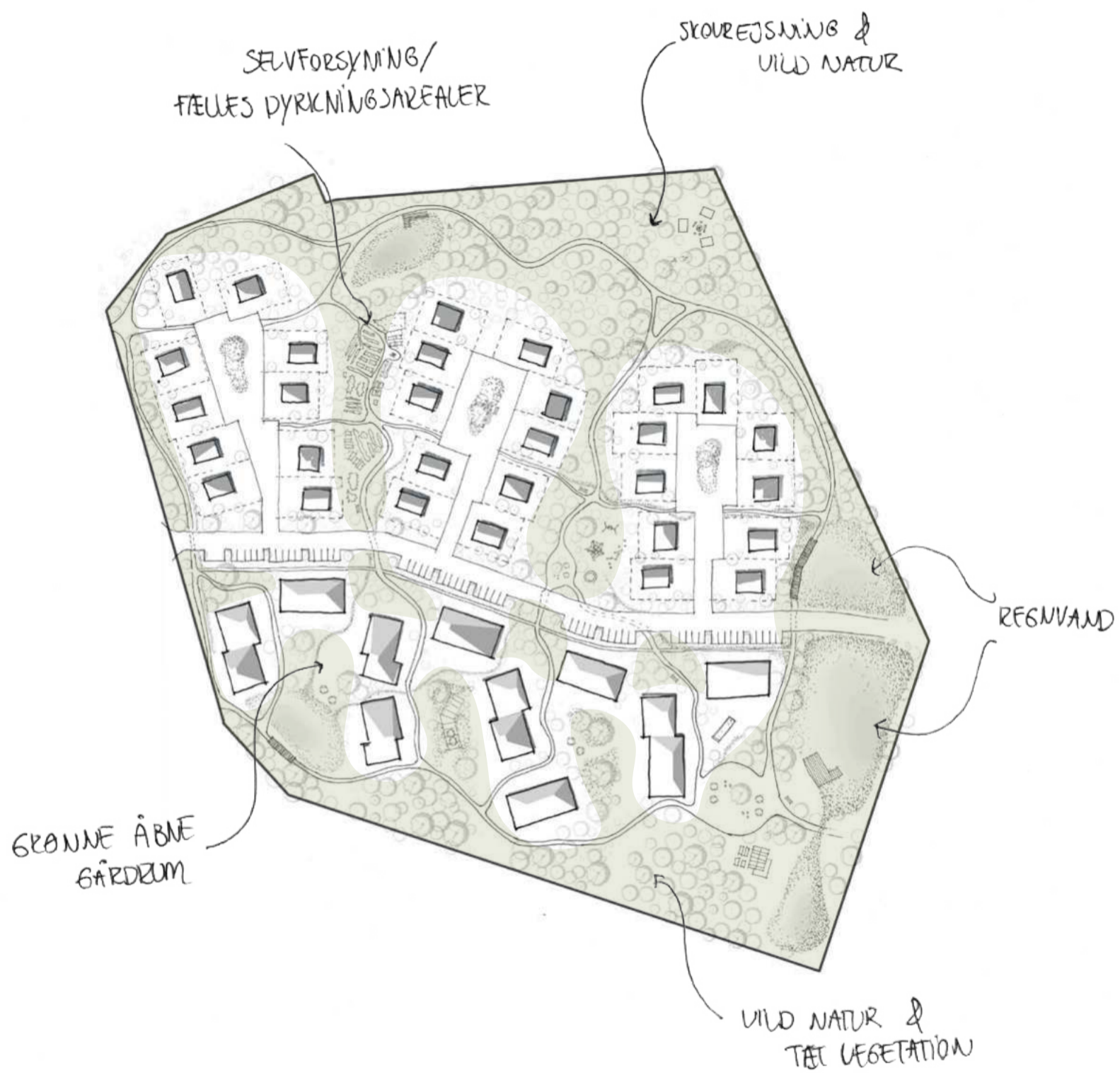


DIAGRAM // grønne områder

Der er på grunden prioriteret arealer til klimapark, skovrejsning og rekreative grønne områder. Bebyggelsen er placeret, så de grønne områder trækkes helt ind mellem boligerne, så alle boliger har udsyn og adgang hertil.

REKREATIVE OMRÅDER

Diagram

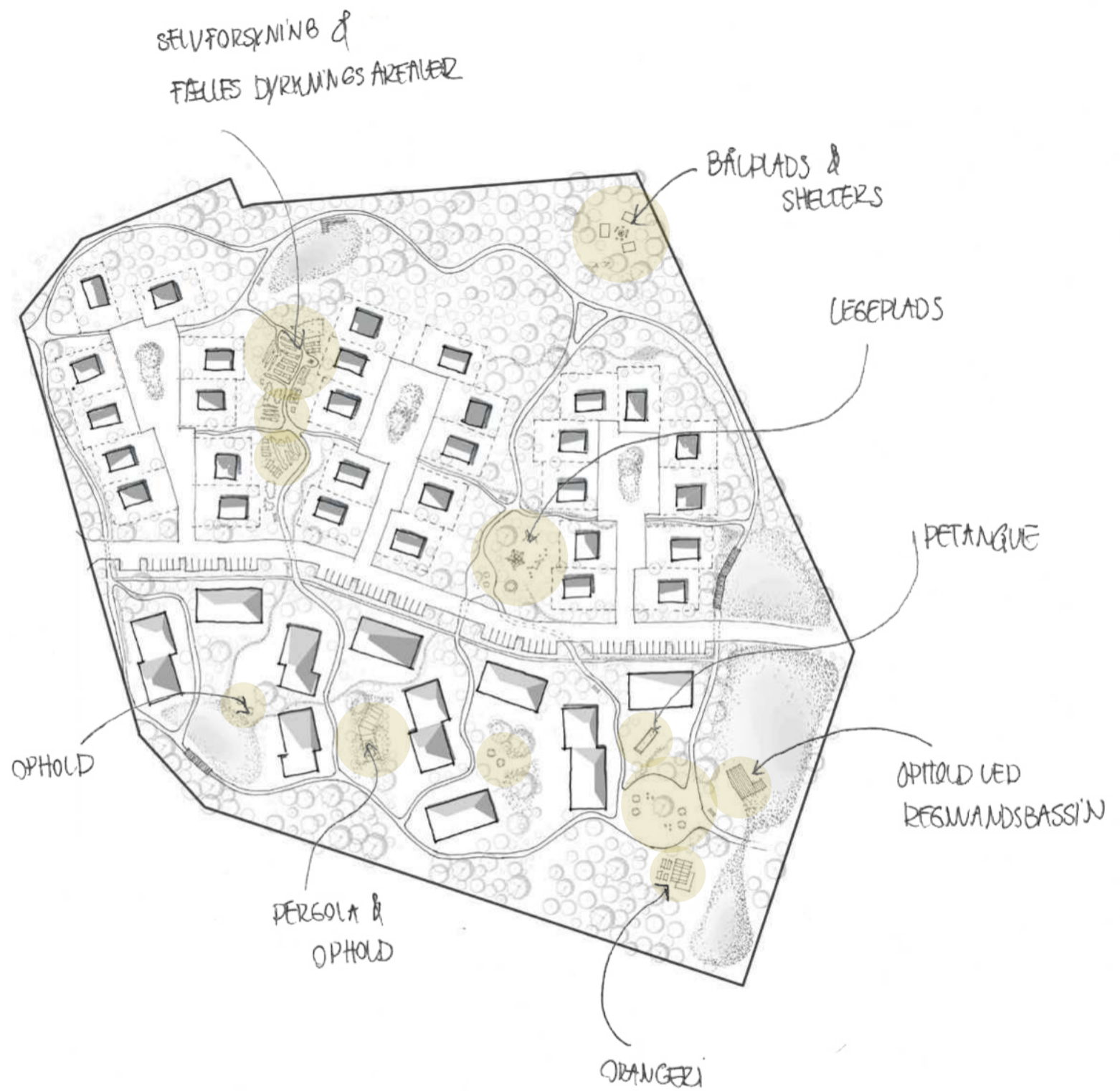


DIAGRAM //rekrative områder

Mellem bebyggelserne ligger forskellige rekreative områder placeret rundt omkring i de grønne områder. Her er der plads til sociale fællesskaber, dyrkning af grøntsager, leg, udendørs ophold og aktiviteter.

STISYSTEMER

Diagram

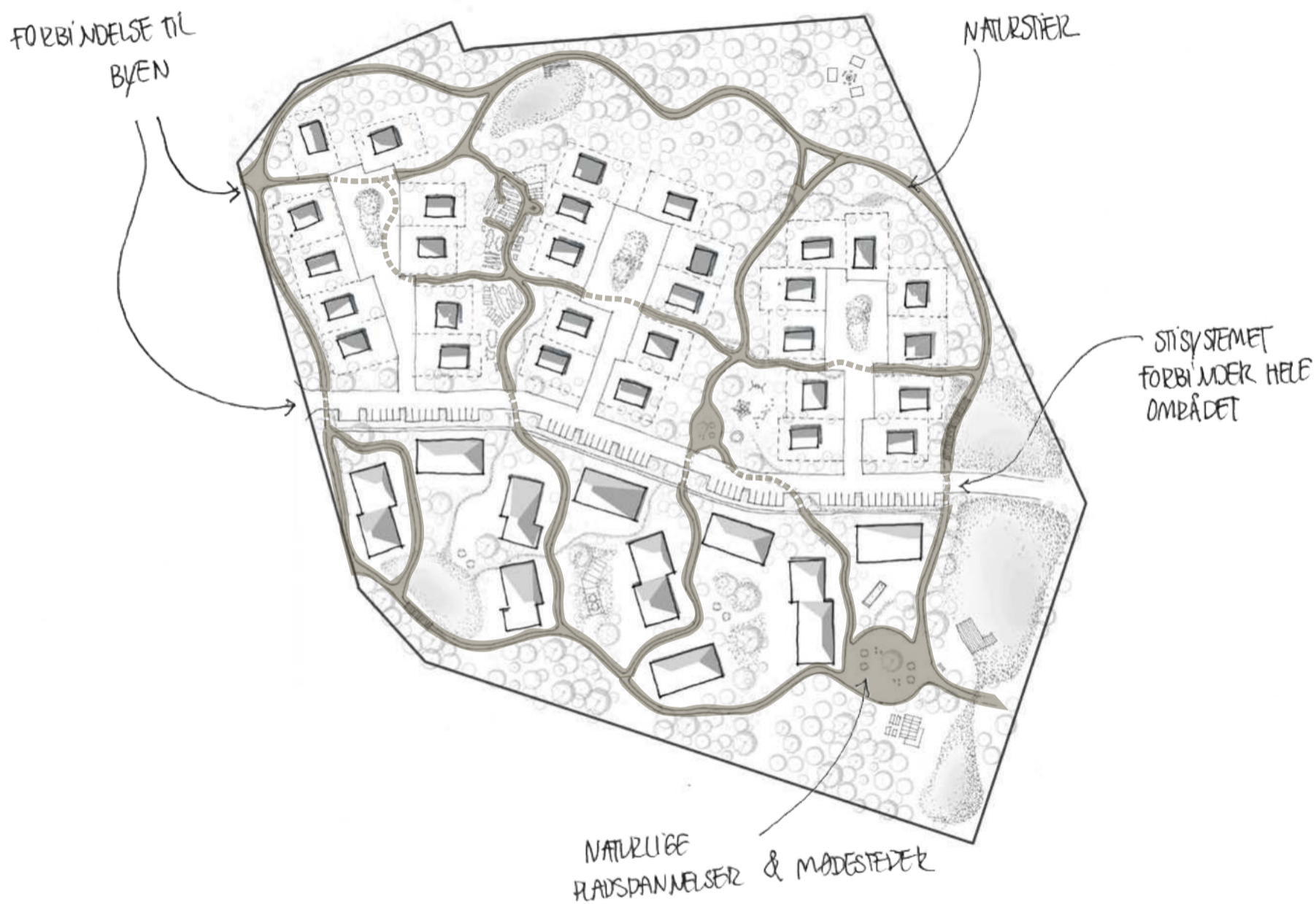


DIAGRAM //stisystemer

Hele området er forbundet af et gennemgående stisystem der indrammer bebyggelserne og forbinder området internt og med den omkringliggende by. Langs stisystemerne er varierende grønne områder med skovrejsning, bålplads, ophold, regnvandsbassiner mm.