

An architectural rendering of a modern housing development. The scene shows a wide, paved pedestrian path with a white dashed line, flanked by lush greenery, tall grasses, and various trees. On the left, a house with a green roof and light-colored vertical siding is visible. In the background, there are more houses, some with dark facades and others with lighter ones. People are depicted in various activities: a woman sits on a bench near the green-roofed house, children play on the path, a man helps a child walk, and a person rides a bicycle in the distance. A large, mature tree stands on the right side of the path. The sky is bright with a few birds flying. The overall atmosphere is peaceful and community-oriented.

# Ølsted / Byliv i øjenhøjde

Ejer- & lejeboliger  
for alle

Grøn by  
klima tilpasset

Klog vækst  
kompakt



# Vision

En ny retning i **bæredygtig byvækst** - en storby med menneskelig skala og nærhed - med fokus på klima og biodiversitet helt tæt ved den enkelte.

## Domis | Udvikler

” Vi ønsker at skabe blandede boligtyper i et grønt og bæredygtigt miljø, hvor tidens familier, enlige og ældre kan leve i alle livets faser med afslapning, aktivitet og fællesskab, i umiddelbar nærhed til arbejdspladser. Infrastruktur til såvel cityfaciliteter som omegnsbyer og kommuner er vigtig – gode stiforbindelser, letbanetilgang og nærhed til motorvejsnet bør have stor betydning.

Efterspurgte ejerboliger skal have høj prioritet og give førstegangskøbere i form af unge familier mulighed for at kunne blive i kommunen.

Natur og fauna er livgivende og prioriteres, så alle får adgang til egne og/eller fælles haver og store grønne områder.

Fra succes med udvikling af ejerboliger og miljøer i City og på Aarhus Ø, ser vi frem til at få udviklingsmuligheden i periferien af byen med nytænkning i relation til boligtyper, klima og natur”

## AAB Aarhus | Alment boligselskab

” Det er fantastisk spændende at kunne være med til at nyfortolke den moderne forstad med mange villaer og ejerboliger, ved helt at de almene lejeboliger er tænkt integreret fra første streg - også som haveboliger - mikset og blandet sammen. Det er netop nu, hvor nye og mange mindre boligformer dukker op, der skal brydes med vanetænkningen”

## Danbolig | Ejendomsmægler

” Aarhus Kommune bør opprioritere udbud af kompaktgrunde og ejerboliger i områder med grønt, luft og god infrastruktur, så også de unge familier får mulighed for at etablere sig godt i kommunen med den eftertragtede ejerbolig.

God infrastruktur og mulighed for at kunne nå arbejdsplads til bens, på cykel eller ved brug af letbane er store plus for den enkelte, og jo også samfundsmæssigt”

## Nodo Arkitekter | Rådgiver

” Visionen er at skabe et sted man gerne (eller helst) vil bo, arbejde og leve tæt ved. Som en del af en storby, men skabt som en oase af stemning og atmosfære i højeste kvalitet.

Klima- og bæredygtig byvækst forbindes oftest med stor byfortætning og dermed udelukkende eller overvejende etageboliger og maksimering af højder. Vi ønsker at udvikle nye, kloge og smarte boformer, der åbner muligheden for at nytænke etablering af haveboliger i tættere former og med stor variation i størrelser og dermed tilføre byen stærkt attraktive boliger - som er tilgængelige for alle.

Det er en drømmeopgave at medvirke til at skabe en ny blandet by med optimal synergi mellem videns- og udviklingsvirksomheder, som det nye Teknologisk Institut, og det hastigt voksende Lisbjerg med bydelscenter, supercykelsti, letbane og alle de nære tilbud af service, kultur, skole og mangfoldighed i boligtyper”

# Ejerboliger

Det er målet at give mange Aarhusianere mulighed for at **eje deres egen bolig** og opnå mange af de boligkvaliteter de søger til omegnen efter.

Kort sagt løse den “**gordiske knude**”

Samme tilbud som i omegnskommunerne + **nærheden og kvaliteterne** i storbyen Aarhus - til en pris der kan betales af mange!

De traditionelle parcelhuskvarter er arealkrævende, men nye mere **kompa-**  
**kte** og **kreative kvartermodeller** er under udvikling.

Forudsætningen for disse er langt højere styring og **helhedstænkning**, samt ikke mindst udviklere der kan løfte opgaven fra start til slut og sikre alle kvaliteterne.

Målet er et niveau med op mod 100 indbyggere pr. ha, hvor fx. de klassiske parcelhuskvartere fra 70'erne, eksempelvis i Tilst, i dag har ca. 25 indbyggere pr. ha. og det nye Aarhus Ø og Frederiksbjerg, der er to varianter af “tæt by”, har ca. 200 indbyggere pr. ha.

Visionen er ikke at lave en ejerbolig enklave, men en **blanding** af ejerboliger, lejeboliger og almene boliger, der komplementerer og fuldender områdets blanding af boliger - **boliger til hele livet**.



Kelleris Hegn / Sweco Architects





# Nye tider nye boligtyper

Nye boligtyper til fremtiden hvor vi skal bo **mindre** og **bedre**.

Ølsted supplerer og komplementerer området med manglende boligtyper som kompaktvillaer og andre traditionelle boliger med egen have, men med lang større **variation og blanding** end før set - herunder helt nye boligtyper og en stor andel af almennyttige boliger.

**Almene boliger** tænkes blandet **helt fleksibelt** ind i bebyggelsen., så der sikres total mangfoldighed og fleksibilitet – et sted alle kan bo – i alle livets faser.

Det er tanken at så mange boliger som muligt skal have egen privat have med fokus på at skabe en ”**refugie-stemning**” hvor de traditionelle fællesskabsfremmende klyngeorganiseringer, suppleres af helt private have- og gårdrum for de enkelte familier. Her kan en hektisk og digital dagligdag afløses af fred, opladning og refleksion med **egen vild naturoase!**

Der bliver arbejdet detaljeret med organisering og optimering, med henblik på at reducere bolig- og arealforbrug pr. beboer og dermed skabe **bæredygtig byudvikling** i mere **menneskelig skala**.

Typer der skal udvikles/videreudvikles, er som udgangspunkt:

- **Kompaktvilla** - egen villa på mindre grund
- **Kædevillaer** - hvor én lukket facade i skel danner private gårdhaverum
- **Rækkehuse/vinkelhuse** i 1 plan
- **Minimalboliger** - fra Tiny Houses til mini atrium-huse
- **Anneks/hobbyboliger** - fleksible, flergenerations- og deleboliger



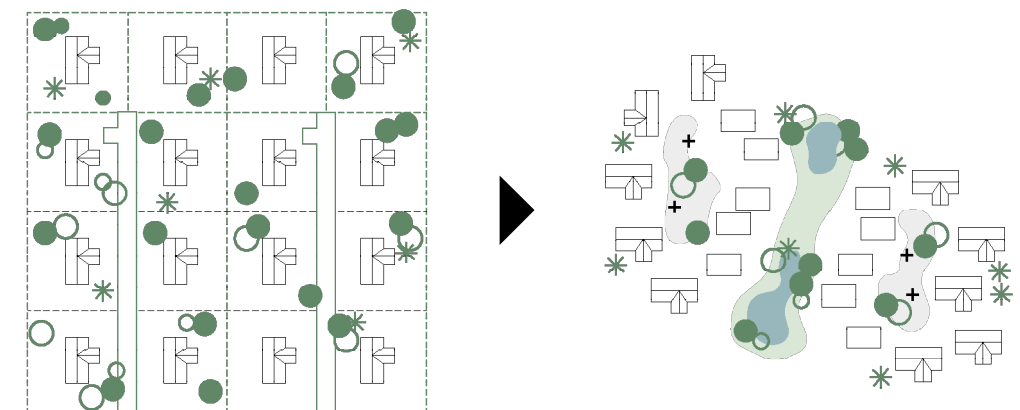


# Fremtidens boligkvarterer

Fremtidens boligkvarterer skal være et **blandet** og **sammensat** område, hvor man kan bo igennem **flere livsfaser** og i forskellige boligformer. Den sammen satte by, er **robust** både socialt og økonomisk og for at opnå den robuste blandede by etableres varierede boligtyper, forskellige boligstørrelser og både ejer- og lejerboliger.

Boligbebyggelserne etableres som enklaver med overskuelige størrelser. Afgrænsede **enklaver i naturen**, der dels kan fungere som ramme om det gode naboskab, nære fælles grønne opholdsarealer og samtidig sikrer nem adgang til naturen for alle.

Erhvervsområder med mange **arbejdspladser i gå- og cykelafstand** er et stort plus økonomisk og socialt og dermed med til at gøre områder **attraktive for bosætning**.



Fra parcelhuse i forstaden til enklaver i naturen / fra Naturbydelen Brande Syd



Et parcelhuskvarter fra 70'erne i Tilst - et monotont og ensformigt boligområde med ca. 25 indbyggere pr. ha., hvor naturen er væk.



Boligenklaver i sammenspil med naturen med blandede boligtyper og med op mod 100 indbyggere pr. ha.



# Boligtyper

En stor **variation** i boligtyper sikre et bæredygtigt boligområde, som kan udvikles over tid. Samtidig sikre variationen at et nyt bosætningsområde er attraktivt forfor mange og der derved opnås en **blandet beboersammensætning**.

Et boligområder kan indeholde forskellige boligtyper, herunder:

- Rækkehuse
- Etageboliger
- Minimalboliger
- Villaer
- Anneks/Hobbyboliger
- Kompaktvillaer
- Dobbelthuse og klyngehuse
- Huse med vandret/lodret lejlighedsskel

I fremtiden skal vi bo **mindre** og **bedre**, i boliger med **mindre energiforbrug** og **lavere ressourceforbrug** i etablering og drift.



## Villa

Boligareal: 150 - 220 m²  
Grunde: 700 - 850 m²  
Bebyggelsesprocent: 30 %  
Højde max: 8,5 m

Privat have  
Dobbelt carport/garage på egen grund



## Kompaktvilla

Boligareal: 130 - 180 m²  
Grunde: 300 - 600 m²  
Bebyggelsesprocent: 35 - 40 %  
Højde max: 6,5 m

Privat have/gårdrum  
Dobbelt carport/garage på egen grund



## 1 plans rækkehus

Boligareal: 75 - 100 m²  
Grunde: 150 - 250 m²  
Bebyggelsesprocent: 50%  
Højde max: 6,5 m

Privat have/terrasse ved huset  
Fælles parkering eller parkering på egen grund





## To etagers rækkehus

Boligareal: 110 - 150 m<sup>2</sup>  
 Grunde: 200 - 250 m<sup>2</sup>  
 Bebyggelsesprocent: 60 %  
 Højde max: 8,5 m

Privat have/terrasse ved huset  
 Fælles parkering eller parkering på egen grund



## Tre etagers rækkehus

Boligareal: 170 - 200 m<sup>2</sup>  
 Grunde: 200 - 250 m<sup>2</sup>  
 Bebyggelsesprocent: 80 %  
 Højde max: 12 m

Privat have/terrasse ved huset  
 Fælles parkering eller parkering på egen grund



## "Quattro" Villa

Boligareal: 90 - 110 m<sup>2</sup>  
 Grunde: Fx. 1.300 m<sup>2</sup>  
 Bebyggelsesprocent: 60 %  
 Højde max: 12 m

Private terrasser/altaner  
 Fælles parkering



## Etagebolig

Boligareal: 70 - 110 m<sup>2</sup> pr. lejlighed  
 Grunde: Fx. 1.000 m<sup>2</sup>  
 Bebyggelsesprocent: 90 - 100 %  
 Højde max: 12 m

Varierende boligstørrelser  
 Fælles parkering - private terrasser/altaner



## Minimal bolig

Boligareal: 60 - 70 m<sup>2</sup>  
 Grunde: 80 - 100 m<sup>2</sup> eller sokkelgrunde  
 Bebyggelsesprocent: 40% af storparcel  
 Højde max: 8,5 m

Privat terrasse ved huset  
 Fælles parkering



## Anneks/hobbyhus

Boligareal: 15-35 m<sup>2</sup>  
 Grunde: Ikke egen grund  
 Bebyggelsesprocent: En del af et samlet boligareal.  
 Højde max: 6,5 m

Villa med anneks/baghus til hobby eller erhverv



# Grøn by

Grønne strøg og stiforbindelser der er flettet ind i bydelen i det nye sø- og bakkelandskab, inspirerer til **ophold, bevægelse og leg** for alle aldre og trækker naturen helt ind i byen.

Der etableres “**skovstemning**” med varierede trætyper og vekslende krone-dække, så sol og skyggeforhold optimeres, samtidig med at der skabes størst mulig **biodiversitet** og variation.

Naturen og stemningen trækkes helt ind i selv de mindste gårdhaver så **urbanitet og natur smelter sammen** til én enhed - så der ved overgang fra landbrugsjord til byvækst ikke mistes natur, men tværtimod skabes ny vild natur.

Bebyggelsen placeres på terrænets højeste punkter, så lavereliggende områder friholdes og lader natur og **vand bevæge sig naturligt** igennem området. Ved at bygge på de højeste punkter, **fremtidssikres** området overfor fremtidens klimaforandringer, som byder på flere ekstreme regnvandshændelser og tørkeperioder.

Regnvand føres gennem området i åbne vandløb, grøfter og lavninger og forsinkes, nedsives og opsamles i mindre søer - hvorfra vandet kan bruge igen i tørre perioder. Vandet indgår som en naturlig og stærk del af området, hvilket det bakkede landskab ligefrem indbyder til.

Det er visionen at udnytte nærheden til Teknologisk Institut til et unikt samarbejde med dem og andre aktører ift. udvikling af **bæredygtigt byggeri**, sunde materialer, nye målemetoder, klimapåvirkning, drift mv. - gerne med formål at skabe en “**fyrtårnsby/udstillingsby**” for byudvikling i denne skala.



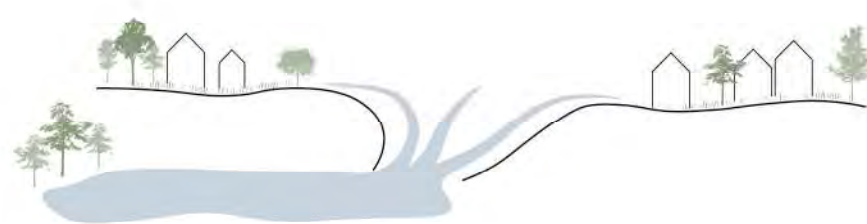


# Naturbaseret tilgang



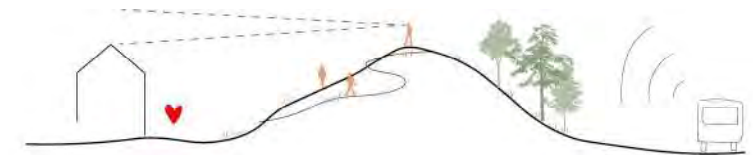
## Forbind og forstærk eksisterende naturområder

Skab ny sammenhængende grøn og blå identitet, ved at forbinde eksisterende natur. Naturen skal have fokus på **biodiversitet** og karakter af **vild**, sammensat beplantning med **lav drift** for øje.



## Placer bebyggelsen med terrænet

Placer bebyggelsen med terrænet og ikke ved lavpunkter. Udnyt **naturlige strømningsveje** til synlig vandhåndtering.



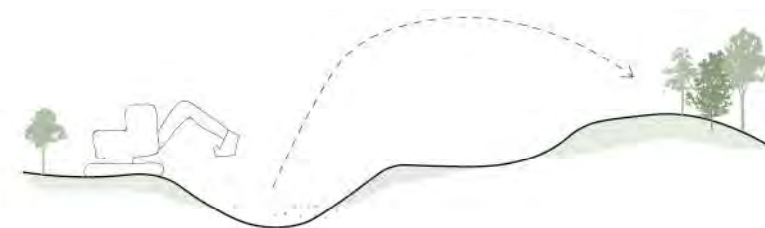
## Dobbeltudnyttelse og merværdi

Rekreativt naturområde **skærmer støjen** og **fremhæver udsigter**.



## Få naturen tæt på boligen

Sikre tilgængelighed til lokale naturkvaliteter. Etabler et stinætværk, der sikrer **sammenhæng i området** og **nem adgang til natur** - for alle - plus udsigtskiler.



## Skab jordbalance

Der skal skabes jordbalance i området og **overskudsjord** skal fx. bruges til at lave terræbearbejdnings som bl.a. andet **støjafskærmning**.



## Fortæt bebyggelsen for større naturområder

Prioriter større naturområder ved at fortætte bebyggelsen. Prioriter **små haver** og **store fælleskaber**.



# Fremtidens erhvervsområder

Erhvervsområdet tænkes etableret som en grøn og både tæt og åben bebyggelse, hvor funktionerne glider sammen og blandes med service, overnatning og rekreation – uden skarpe grænser mellem ”domiciler med parkeringsørken” som kendetegner traditionelle erhvervsområder.

Der skabes **sammen og fælleskab** med boligområderne, med åbne attraktive og rekreative uderum, der kan anvendes hele døgnet og skaber en **”klog dobbeltudnyttelse”** af de grønne naturrum. Det er derfor vigtigt at boligtilbud kommer samtidig med arbejdspladserne.

Det understøtter fortætningsmulighederne i boligområderne, hvor fokus er på de **nære private uderum**.

Det er tanken at alle byrum skal præges af **vild natur**, der forbindes rundt i området og ud til omkransende skov- og åbne landskaber. Den store andel træer har en massiv positiv **klimamæssig effekt** på  $\text{co}_2$  optag og kronedækkets stabiliserende effekt.

Institutioner og nærservicefunktioner sikrer og letter dagligdagen for familier, skaber frirum og fleksibilitet i arbejdslivet, **mindsker transportbehov** og tilfører erhvervsområdet liv.

Det er drømmen at **alle** der kommer til at arbejde i bydelen – **vil ønske at bo der** – og omvendt, at alle der bosætter sig vil ønske at arbejde der!





# Klog vækst

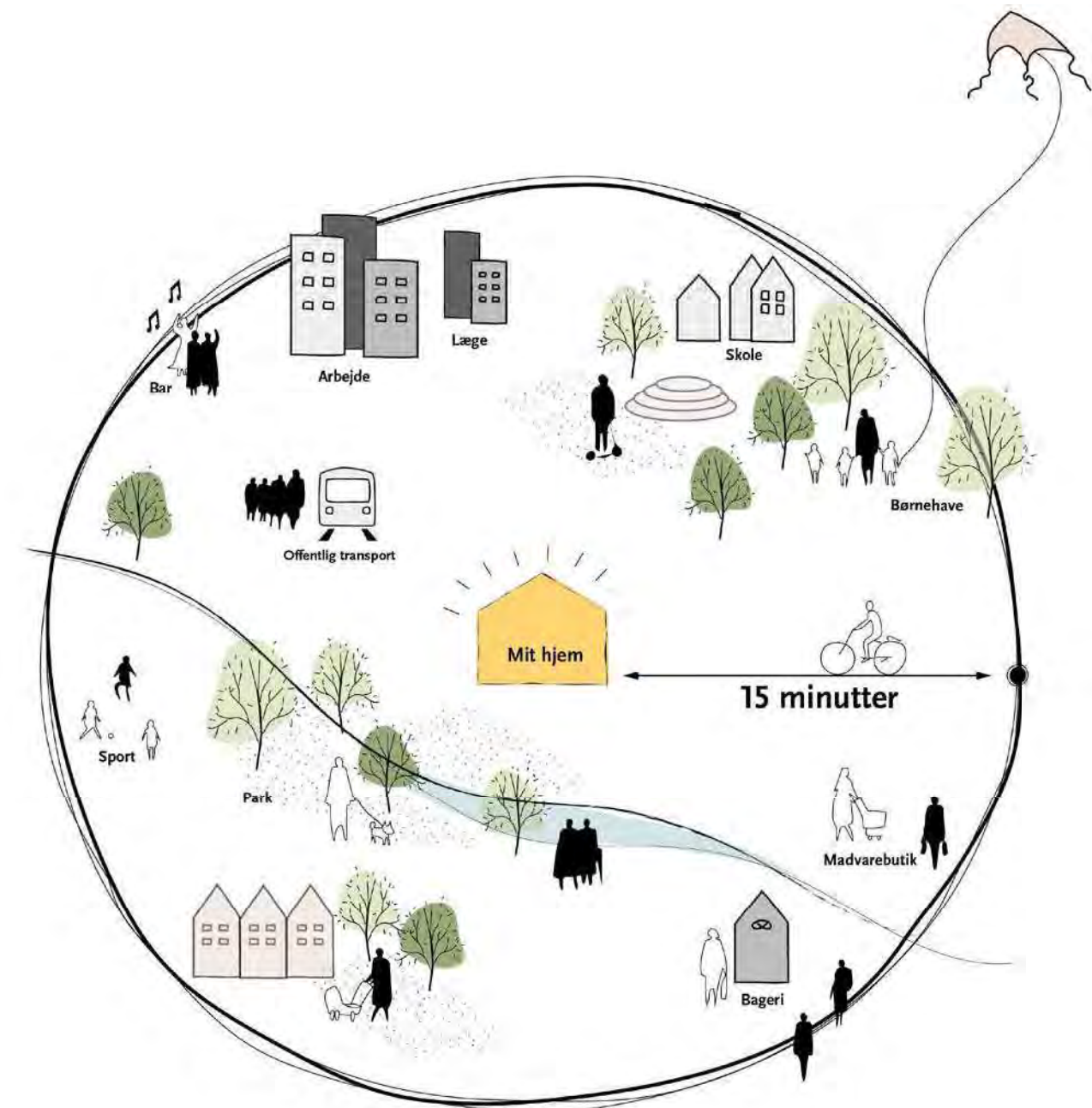
Bydelen bliver en del af den fine Lisbjerg-plan, der stiler mod etablering af ”**en rigtig by**”, med befolkning og tæthed, samt masser af service, aktiviteter og dagligdags byliv indenfor kort afstand (15 min).

Placeringen ved E45 og hurtig adgang til denne og samtidig nærheden til andre store udviklingscentre som Skejby Sygehus og Agro Food Park, er optimal for lokalisering af forskellige af teknologi-virksomheder - en udvikling der er igang.

Lisbjerg-planen og de herskende byplan hensigter tilgodeser i overvejende grad lejligheder og bofællesskabsnende organiseringer.

Det er ønsket at kunne tilbyde de mange nye arbejdspladser medarbejdere en mere **komplet palette** af bosætningsmuligheder - tæt ved - og skabe forankring, mangfoldighed og synergier til gavn for fællesskabet i byen.

Det er vigtigt at **botilbud** kommer **samtidig** med arbejdspladserne - og gerne før, så de indgår i beslutningsprocessen både ift. erhvervsvirksomhedernes lokalisering og medarbejderstaben.



Figur fra Planstrategi 2023 - '15 minutters byen'



# Fra vision til virkelighed



# Området

Området ligger syd og nord for Ølsted Landsby og er en del af et større areal, udpeget som perspektivareal i Kommuneplan 2017.

Ølsted som huser ca. 200 indbyggere og kan spores helt tilbage til 1356 og ligger på et naturligt højdepunkt i landskabet. Byen består af en række ældre huse og gårde, samt Ølsted Kirke, en stor central fællede og et gadekær. Dertil indeholder byen flere nyere parcelhuse, men al erhverv, service og handel er i dag forsvundet fra Ølsted.

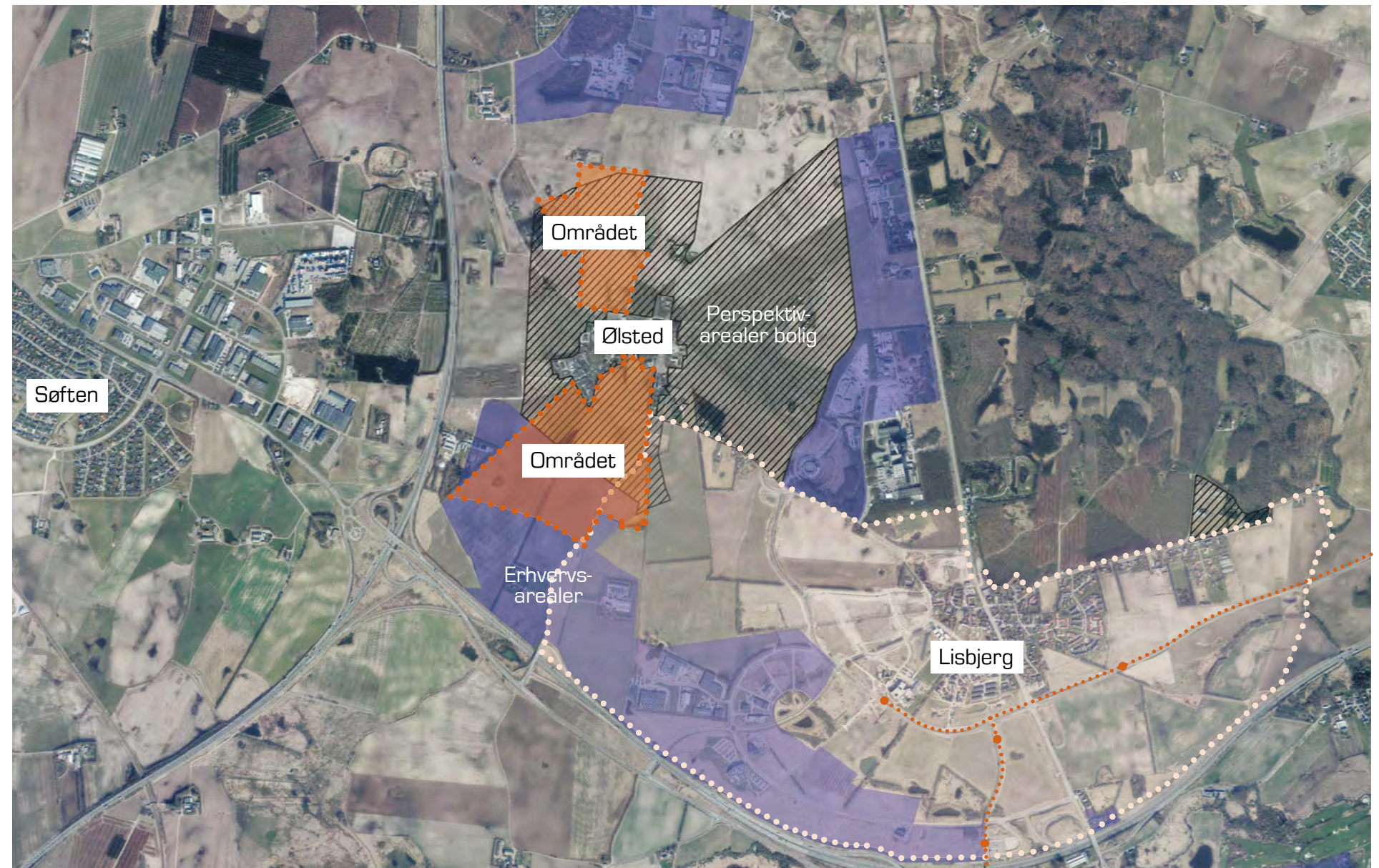
Vest for byen er Nordjyske motorvej og Kommunegrænse til Favrskov. Syd for området er Østjyske motorvej og mulige letbane. Der planlægges for et større skovrejsningsområde mellem motorvejene og Ølsted.

Med udvikling af området er det ønsket at fortsætte den udvikling som allerede er i gang med de nye parcelhuse i Ølsted - samt skabe sammenhæng med de nye erhvervsarealer mod syd og få service og handel tilbage til området.

Området dækker et samlet areal på 64,1 ha, hvoraf boligområdet nord for Ølsted udgør 21,6 ha og boligområdet syd for landsbyen udgør 20,1 ha. Arealet længst mod syd udgør 22,4 ha og er udlagt som erhvervsareal.



Plan for Lisbjerg - landskabsloop





# Hovedgreb

## Zoner

Området nord for Ølsted bliver et rent boligområde sammen med området lige syd for Ølsted. Disse områder ligger i naturlig forlængelse af Ølsted landsby og boligbåndet fra Lisbjergplanen.

Det er tanken at boligområderne udvikles indefra og ud med Ølsted landsby som center.

Lige syd for de rene boligområder, placeres et område med lettere erhverv (miljøklasse 1). Dernæst endnu en zone med erhverv, handel, institutioner mv. tæt på letbanen og Teknologisk Institut.

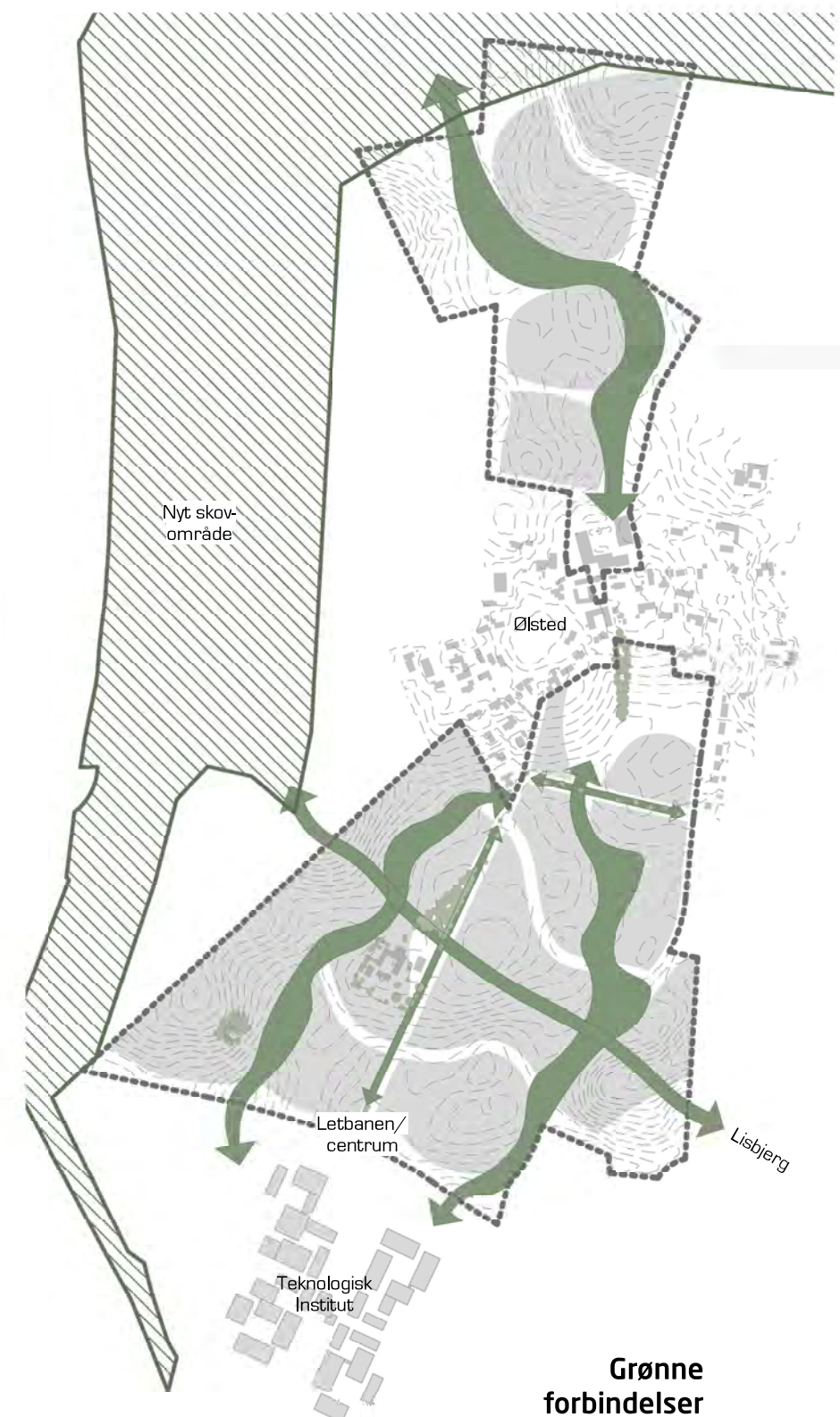
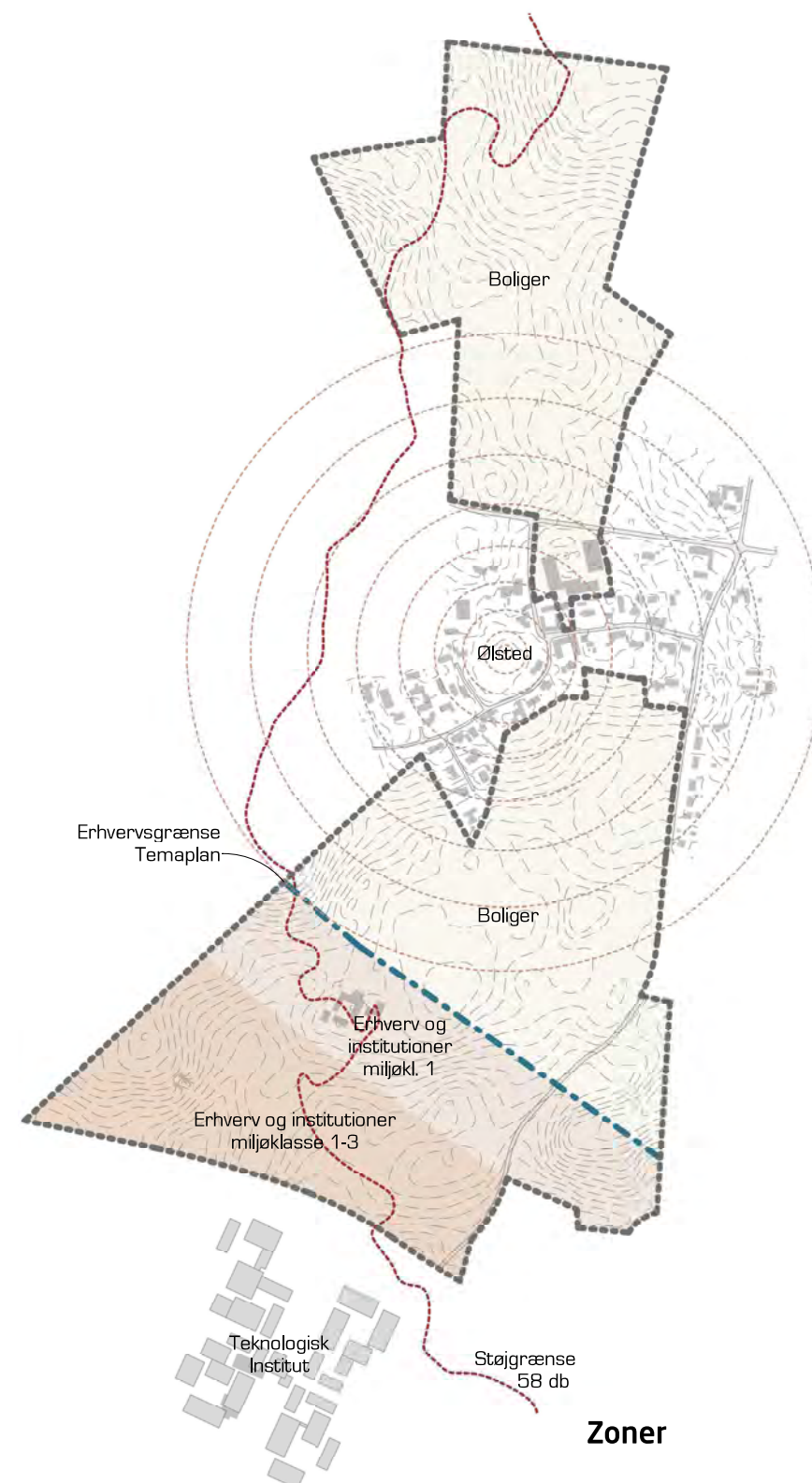
## Grønne forbindelser

I området nord for Ølsted bugter et grønt bånd igennem området fra Ølsted landsby mod syd til skovrejsningsområdet mod nord.

I området syd for Ølsted løber ligeledes en grønt bånd igennem den midterste zone, som forlængelse af den grønne korridor fra Lisbjerg planen. Denne forbindelse skaber adgang på tværs af udviklingsområdet til skovrejsningsområdet mod vest.

Korridoren vil fungere som buffer mellem boligøerne mod nord og erhvervsøerne mod syd - og samtidig være den primære forbindelse til Lisbjerg og Aarhus for områdets bløde trafikanter. Der er knap 2 km til Lisbjerg Skole og ca. 12 km til Aarhus C.

Fra nord mod syd skabes der også en grøn hovedåre fra Ølsted ned gennem området, til det nye center omkring Letbane stoppet. Hermed får man koblet Ølsted landsby på områdets stisystem og grønne friarealer og skabt forbindelse for området nye beboere til indkøb, institutioner mv. som placeres i centerområdet omkring letbane-stoppet.





# Hovedgreb

## Bebyggelsen og landskabet

Bebyggelsen placeres på terrænets højeste punkter, så lavere-liggende områder friholdes og lader vand og natur bevæge sig naturligt igennem området.

Ved at bygge på de højeste punkter, fremtidssikres bebyggelsen også overfor fremtidens klimaforandringer som byder på mere regn i ekstreme hændelser.

## Infrastruktur

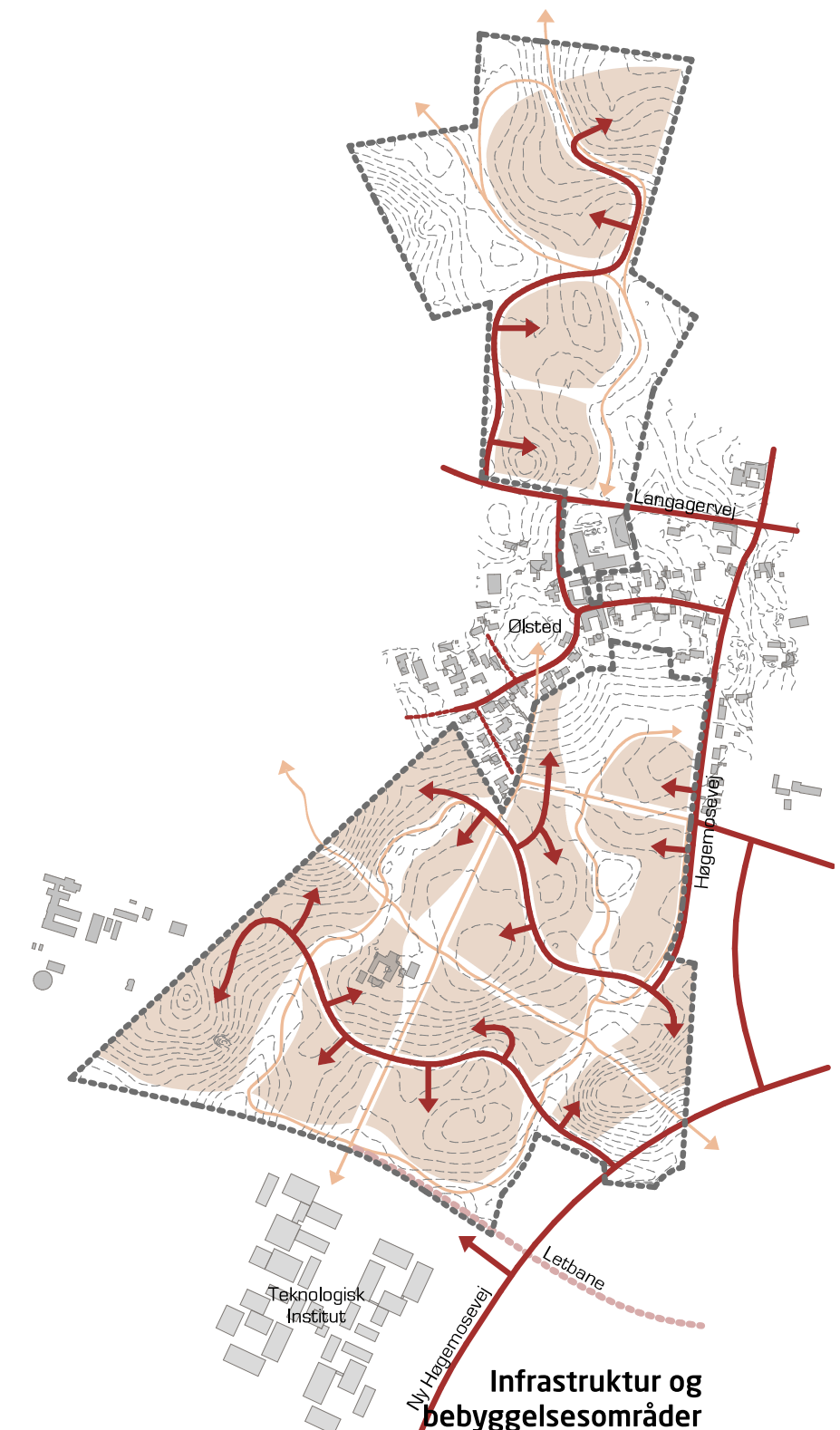
Der skabes vejadgang til boligområdet syd for Ølsted fra øst via Ny Høgemosevej. Eksisterende vej - Høgemosevej - lukkes for gennemkørsel og fungerer som adgangsvej til boligområdet. Området nord for Ølsted vejbetjenes fra Langagervej.

I begge boligområder slynger stamveje sig igennem det bakkede landskab og skaber adgang til de enkelte områder med boligbebyggelse.

En lignende stamvej bugter sig gennem erhvervsområde mod syd - her er der vejadgang direkte fra Ny Høgemosevej.



Landskabet og den blå struktur



Infrastruktur og bebyggelsesområder



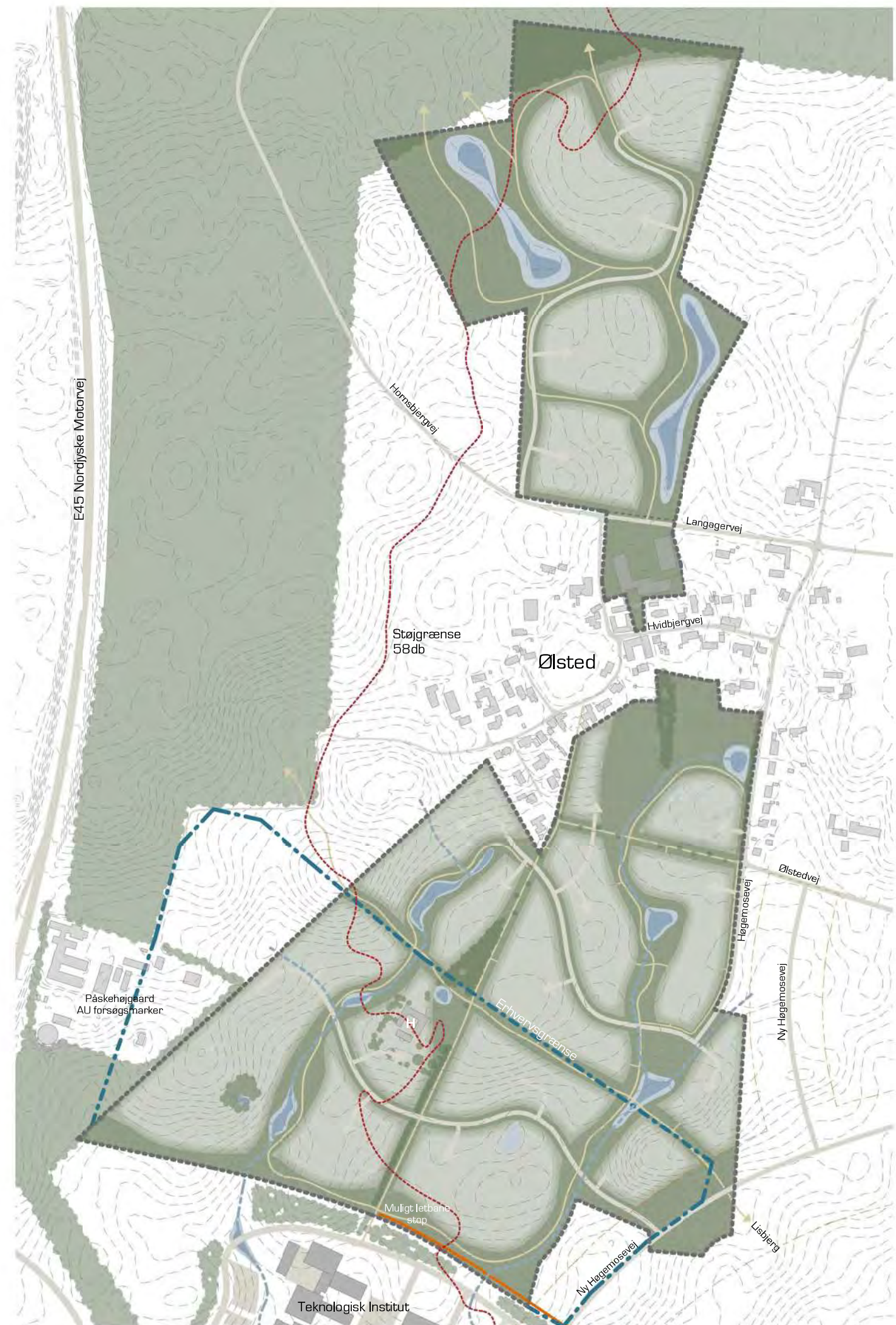
# Helhedsplan

Området er overordnet set disponeret omkring landskabets bakker og dale. Hertil kommer et vejforløb i form af tre stamveje. En der forsyner boligområdet nord for Ølsted, én der forsyner boligområdet syd for Ølsted og én sydlig der forsyner området med blandet bolig og erhverv, detailhandel og institutioner mm.

Fra eksisterende Ølsted i nord til Letbanestoppet i syd forbindes området langs eksisterende landskabshegn med en direkte stiforbindelse. Dette tænkes som områdets aktive, mere urbane grønne strøg. Stierne langs med de grønne kiler mellem bebyggelserne får en mere rekreativ og rolig karakter.

Eksisterende gård (H) Husumgård, bevares og istandsættes med nye funktioner. Her er mulighed for at bruge de gamle driftsbygninger til f.eks. værkstedsbygninger og andre sports- og kulturtilbud. Arealerne omkring gården kan indrettes så de kan anvendes til f.eks. fællesdyrkning, dyrehold og aktivitetsområder. Her er mulighed for at lave særlige beskyttede værksteder eller andre faciliteter og initiativer til børn og unge samt handicap- og psykiatriområdet. Dette kan blive et attraktivt samlingssted for hele bydelen og være med til at give Ølsted Bakker identitet.

Det ubebyggede område lige syd for Ølsted, bliver et fremtidig grønt fælled. Også her skabes et mødested for områdets beboere, for det eksisterende Ølsted og kommende beboere i områderne omkring.





# Fremtidig bebyggelse



# Principper for udvikling

## Landskabet var her først

Med udgangspunkt i eksisterende landskab udnyttes topografi og rummelige kvaliteter aktivt og landskabets store sammenhænge forstærkes. Bebyggelser placeres hvor landskabet naturligt ligger højest og der skabes arealer mellem bebyggelserne i landskabelige lavpukter. Således skabes plads til regnvandet, naturen og rekreative oplevelser for store og små i det blå-grønne netværk.

## En mosaik af overskuelige enheder

Områderne inddeles i mindre overskuelige enheder, med fokus på at skabe gode naboskaber, tilhørsforhold, ejerskab, fællesskaber og tryghed.

## Mangfoldighed inden for hver enhed

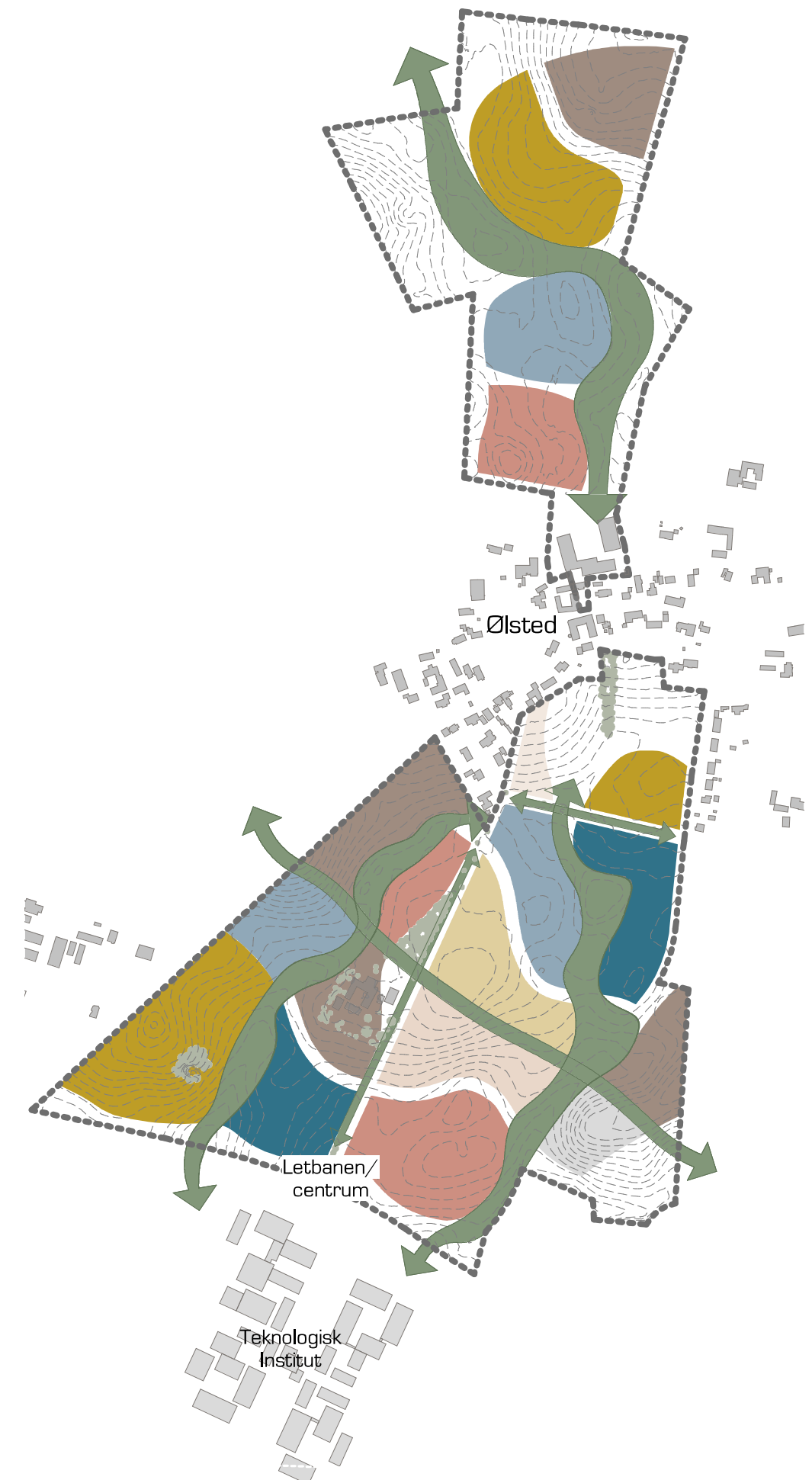
Bebyggelsesplanen indeholder i sin helhed mange forskellige boligtyper, men også indenfor hver enhed er der arbejdet med at blande boligtyper og ejerforhold, for at skabe en varieret beboersammensætning.

## Arkitektoniske greb - understøtter variationen

- Tydelig afgrænsning mellem bebygget og ubebygget. Inde i "byen" - ude i landskabet.
- Arbejde med tætheder - skala og dimensioner, så der skabes variation i den rumlige oplevelse både mellem enheder og i den enkelte enhed.
- Arbejde aktivt med landskabet, grønne områder og beplantninger både som rumskabende elementer og som biodiversitetsfremmende værktøj.

## Fokus på bæredygtighed

Ønske om fremtidigt samarbejde med Teknologisk Institut om udvikling af nye materialer, metoder, boformer mm. Det kunne som eksempel være igennem en **studieby** som testby for nye løsninger, opsætning af solceller mm.





# Område nord

Områdets naturlige terræn giver mulighed for at skabe en mere landskabelig boligbebyggelse, hvor den eksisterende beplantning, det bakkede landskab, søer, vandløb og åbne grønne kiler, sammensmeltes til en grøn, blå og varieret naturby.

Området nord for Ølsted inddeles i fire boligklynger der lægger sig i det bakkede landskab, hvor de naturlige strømningsveje, regnvandssøerne og grønne friarealer, skaber en fin balance mellem det byggede og ubebyggede.

Stamvejen følger det naturlige terræn og slynger sig derfor gennem området og fordeler trafikken til de enkelte boligklynger.

Området har et rigt system af stier, der forbinder området internt boligklyngerne i mellem, og sikre samtidig gode forbindelser for de bløde trafikanter til den omkringliggende infrastruktur.





# Område syd

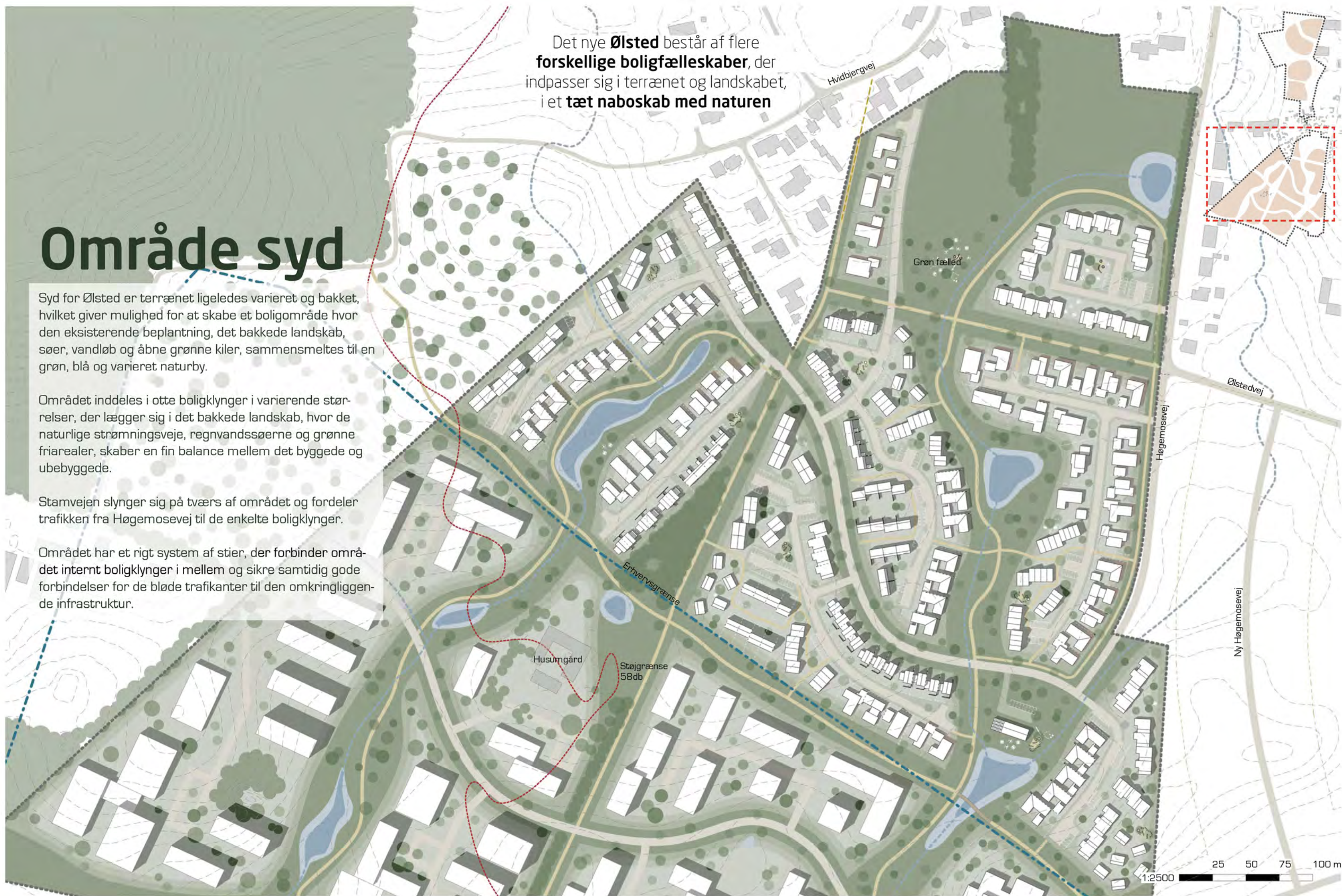
Syd for Ølsted er terrænet ligeledes varieret og bakket, hvilket giver mulighed for at skabe et boligområde hvor den eksisterende beplantning, det bakkede landskab, søer, vandløb og åbne grønne kiler, sammensmeltes til en grøn, blå og varieret naturby.

Området inddeles i otte boligklynger i varierende størrelser, der lægger sig i det bakkede landskab, hvor de naturlige strømningsveje, regnvandssøerne og grønne friarealer, skaber en fin balance mellem det byggede og ubebyggede.

Stamvejen slynger sig på tværs af området og fordeler trafikken fra Høgemosevej til de enkelte boligklynger.

Området har et rigt system af stier, der forbinder området internt boligklynger i mellem og sikre samtidig gode forbindelser for de bløde trafikanter til den omkringliggende infrastruktur.

Det nye Ølsted består af flere forskellige boligfælleskaber, der indpasser sig i terrænet og landskabet, i et tæt naboskab med naturen





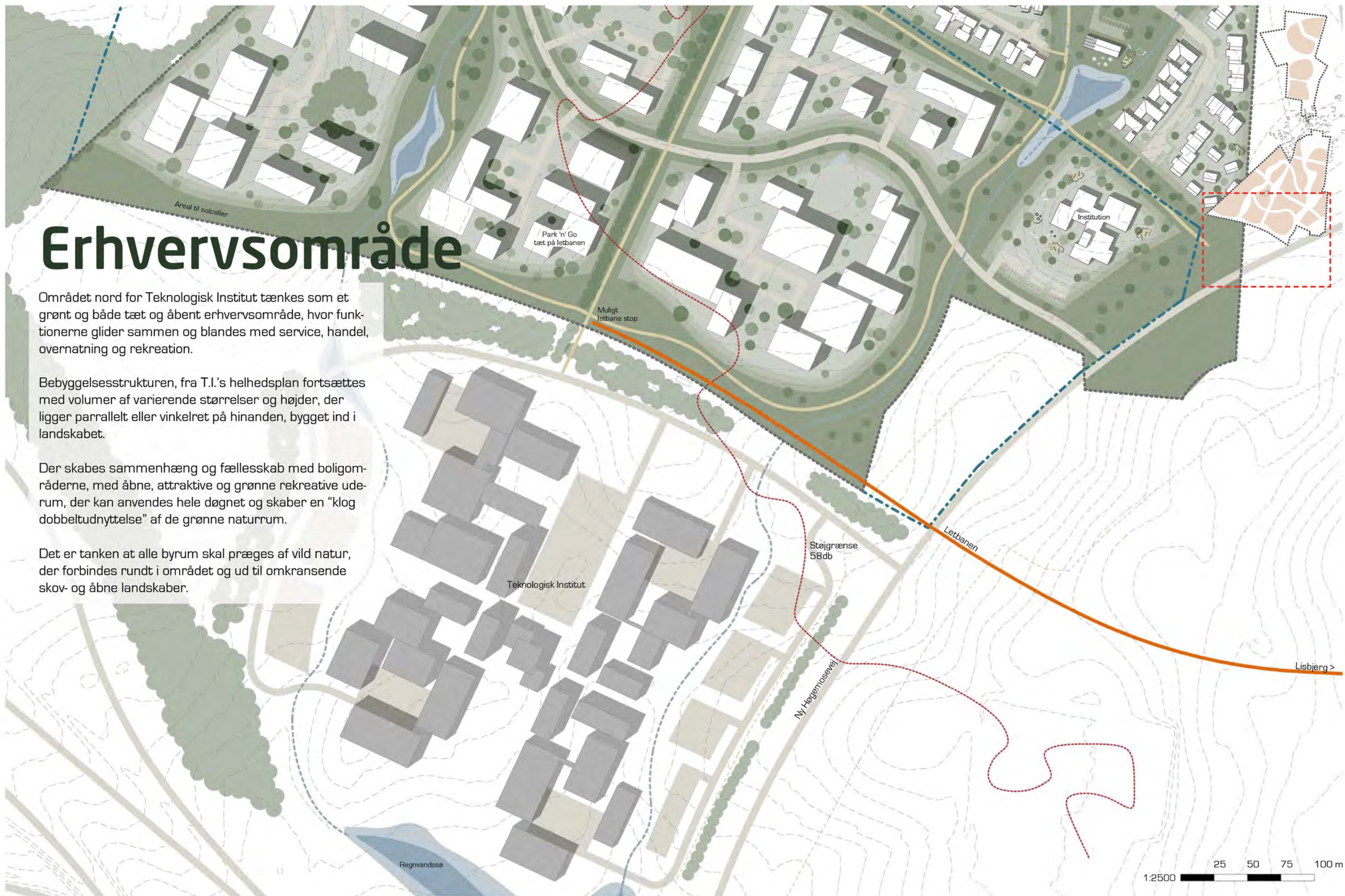
# Erhvervsområde

Området nord for Teknologisk Institut tænkes som et grønt og både tæt og åbent erhvervsområde, hvor funktionerne glider sammen og blandes med service, handel, overnatning og rekreation.

Bebyggelsesstrukturen, fra T.I.'s helhedsplan fortsættes med volumer af varierende størrelser og højder, der ligger parrallelt eller vinkelret på hinanden, bygget ind i landskabet.

Der skabes sammenhæng og fællesskab med boligområderne, med åbne, attraktive og grønne rekreative ude-rum, der kan anvendes hele døgnet og skaber en "klog dobbeltudnyttelse" af de grønne naturrum.

Det er tanken at alle byrum skal præges af vild natur, der forbindes rundt i området og ud til omkransende skov- og åbne landskaber.





# Landskabet og naturen



# Landskabet

## Den blå struktur og grønne elementer

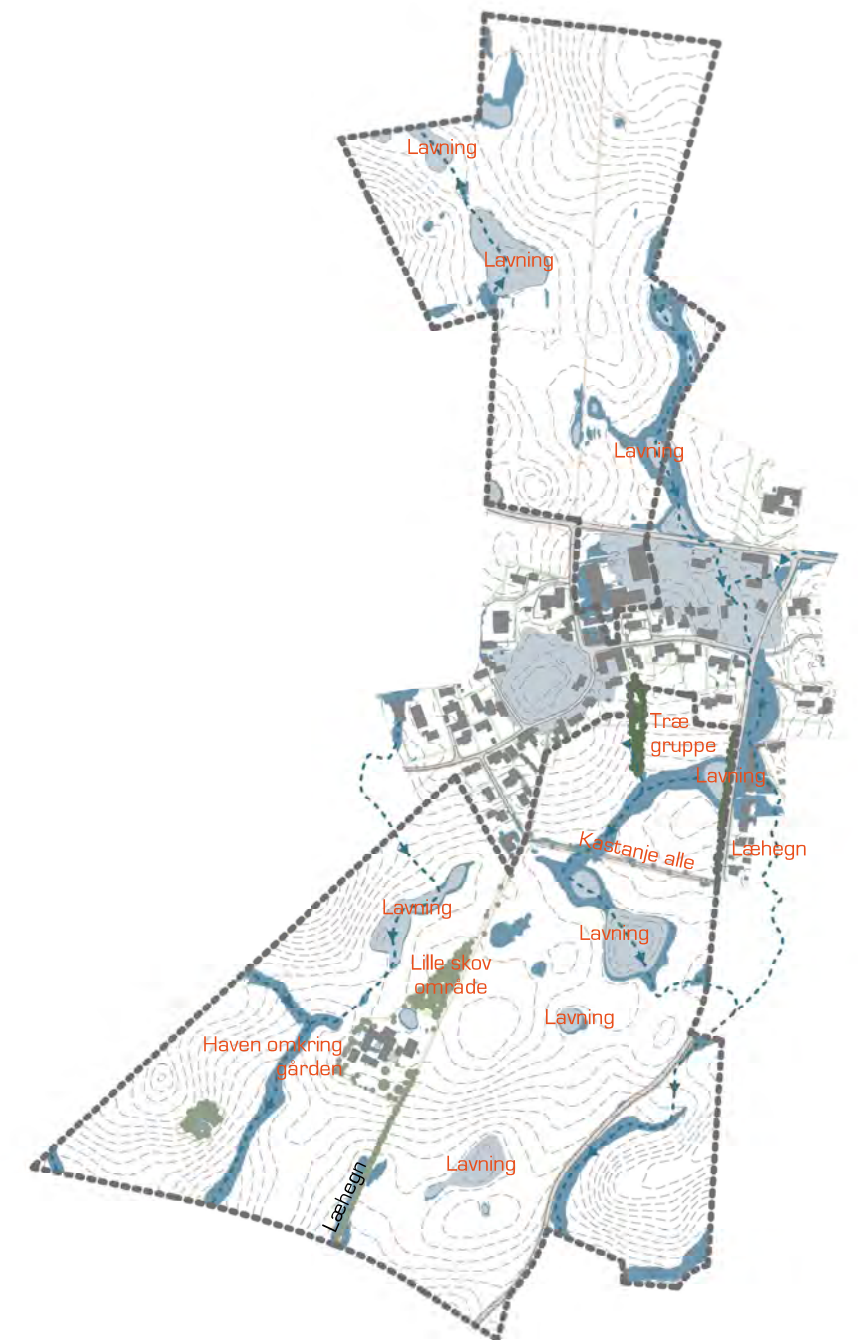
Området er karakteristisk med sit smukke bakkede terræn, der kan være med til at give netop dette område sin helt egen karakter. Sammen den eksisterende beplantning og de naturlige lavninger som føre regnvand, er disse elementer formgivende for den fremtidige bebyggelse som kan ligge i området.



Kig ad Kastanje Alleen mod vest og kig mod syd fra Kastanje Alleen.



Terræn



Beplantning, blue spots  
og strømningsveje



# Grønne friarealer

Mange forskellige beboergrupper fordrer behov for varierede grønne områder og landskabstyper, hvor man kan mødes om fælles interesser, lege, dyrke motion, sidde en stille stund, gå på opdagelse, opleve og lærer af og om naturen.

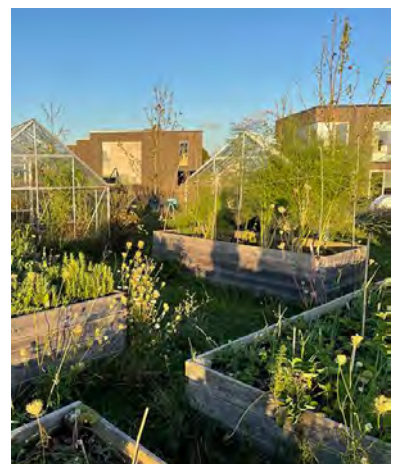
De store blå-grønne sammenhængende netværk mellem boligområderne giver plads til mange nye naturtyper i området og nye oplevelser med naturen, mens arealer mellem husene får en mere styret karakter.

I og mellem de fremtidige boligområder finde mange forskellige blå-grønne områder:

- Private haver
- Fælleshaver
- Legepladser
- Aktivitetsområder
- Dyrkningsarealer
- Søer (regnvandsbassiner)
- Alleer - landskabelige og urbane
- Mindre byparker og opholdsmiljøer
- Vandløb og grøfter langs veje og stier
- Lavninger og vådområder
- Skovområder
- Frugthaver



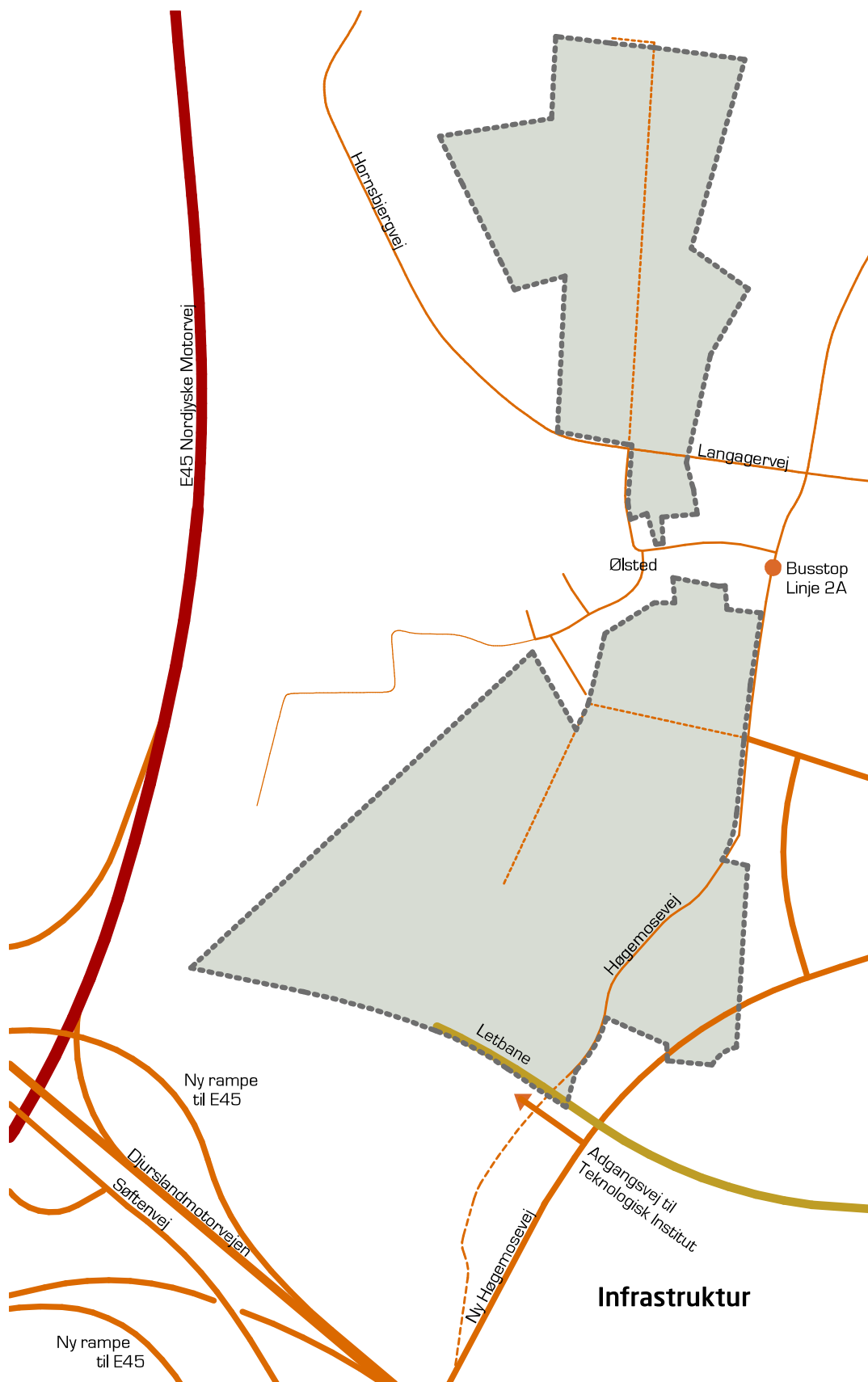
Engarealernde der naturligt opstår mellem boligområderne



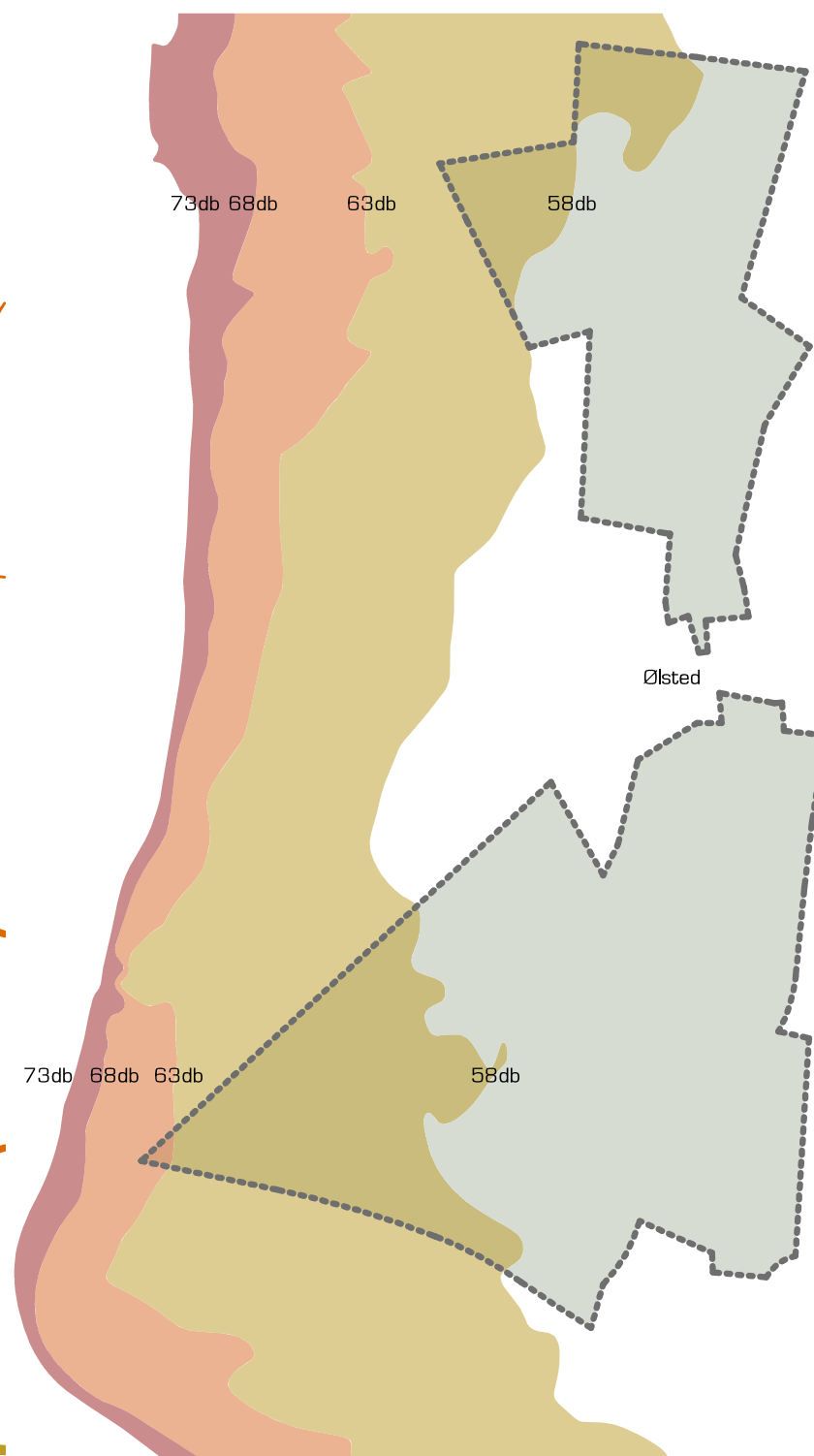


# Grundlag

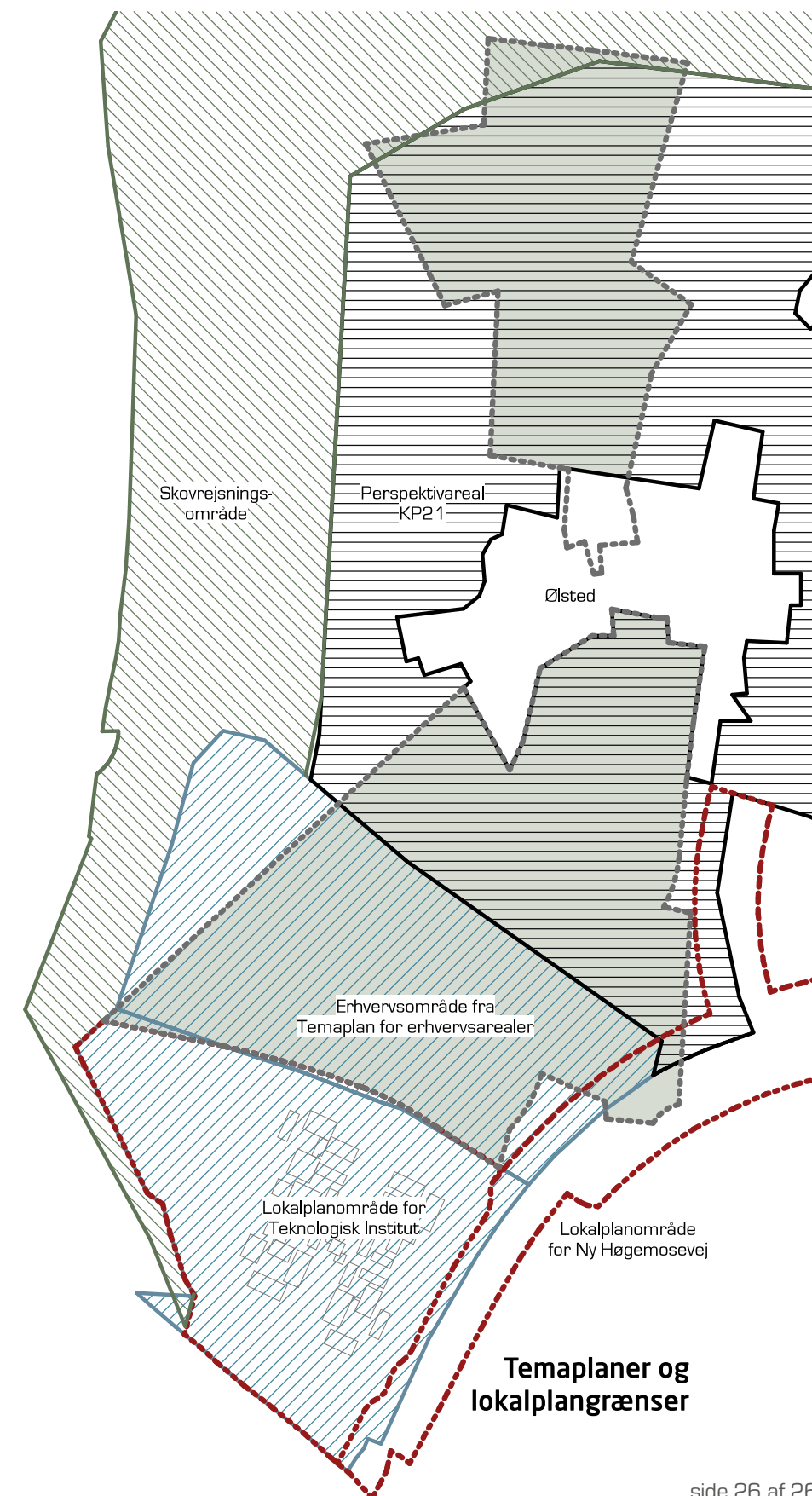




Infrastruktur



Støj



Temaplaner og lokalplangrænser



