



# Udviklingsplan for Fremtidens Forstad Årslev

## Den strategiske udviklingsplan for Årslev bidrager til:

- En morgendagens by, der svarer på fremtidens behov for bæredygtighed i alle dets aspekter
- En "klog" og samordnet byudvikling, der skaber synergi i investeringerne, så faciliteter og funktioner bruges af hele byen til glæde for byens borgere og tiltrækning af potentielle investorer og tilflyttere
- De bedste betingelser for koordinering og synergi mellem planlægning, kommunale investeringer, områdets institutioner og foreninger

# Indhold

|   |    |
|---|----|
| Årslev – en forstad til Odense .....                          | 3  |
| Udviklingsplan sætter rammerne .....                          | 4  |
| Områdets styrker .....  | 6  |
| Områdets udfordringer .....                                   | 8  |
| Hovedgreb – fællesskab, bæredygtighed og klimaløsninger ..... | 9  |
| Den fysiske plan .....  | 12 |
| Rækkefølgeplan .....  | 26 |
| Strategisk plan og økonomi .....                              | 29 |



## En strategisk plan

Udviklingsplanen indeholder en strategisk plan for, i hvilken takt byudviklingen skal ske samt en fysisk plan, der konkretiserer og integrerer vinderprojekterne af arkitektkonkurrencerne "En samlende bymidte" og "Boliger i landskabet" og endelig en økonomisk plan for de offentlige investeringer.





## Udviklingsplan sætter rammerne

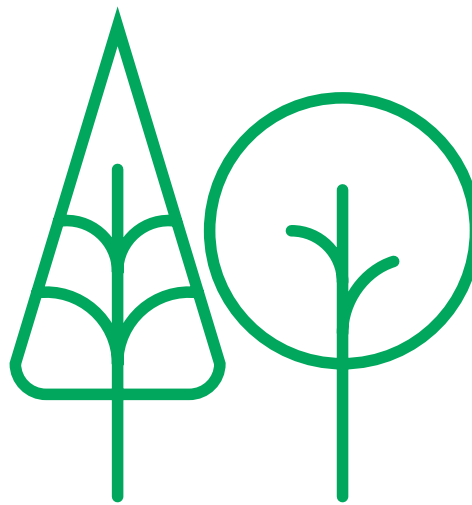
Faaborg-Midtfyn Kommune har frem mod 2019 gennemført en række investeringer, der blandt andet indebærer køb af jord til etablering af ny bydel, gennemførelse af to arkitektkonkurrencer samt arkæologiske undersøgelser i den nye bydel.

Med afsæt i visionen for Årslev og byens særlige DNA sætter udviklingsplanen rammerne for udviklingen i Årslev frem mod 2030.

### Udviklingsplanen indeholder:

- Tre strategiske hovedgreb – fællesskab, bæredygtighed og klimaløsninger
- En fysisk plan, der konkretiserer og integrerer vinderprojekterne af arkitektkonkurrencerne "En samlende bymidte" og "Boliger i landskabet"
- En rækkefølgeplan, der klart skitserer, i hvilken takt byudviklingen skal ske
- En økonomisk plan for de offentlige investeringer

Helt centralt i udviklingen af Årslev er visionen om at skabe en moderne, bæredygtig by – en fremtidens forstad - hvor bæredygtighed gennemsyrrer alle valg fra håndtering af regnvand, over hvordan vi kommer omkring, mulighed for fællesskaber og deleordninger til byggeri og energiforsyning. Målet er, at Årslev bliver et udstillingsvindue for bæredygtigt byggeri og livsstil. Afsættet er et koncept om cirkulær økonomi, hvor ma-



terialer og produkter tænkes ind i et uendeligt kredsløb, og hvor nye måder at tænke den fysiske tæthed og sammensætningen af mange forskellige funktioner er et godt afsæt for bedre udnyttelse.

### Udviklingsplanens hovedgreb

Udviklingen i Årslev bygger derfor på tre strategiske hovedgreb:

1. Rammer for gode fællesskaber som bærende element i byudviklingen
2. Bæredygtighed i alle dets aspekter, socialt, økonomisk og miljømæssigt
3. Klimaløsninger, der kan håndtere fremtidens udfordringer og skabe værdi for byen

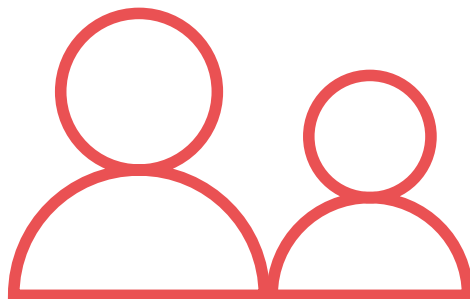
Tre hovedgreb, der dannede grundlag for de to arkitektkonkurrencer for hhv. en ny samlende bymidte og en bæredygtig bydel.

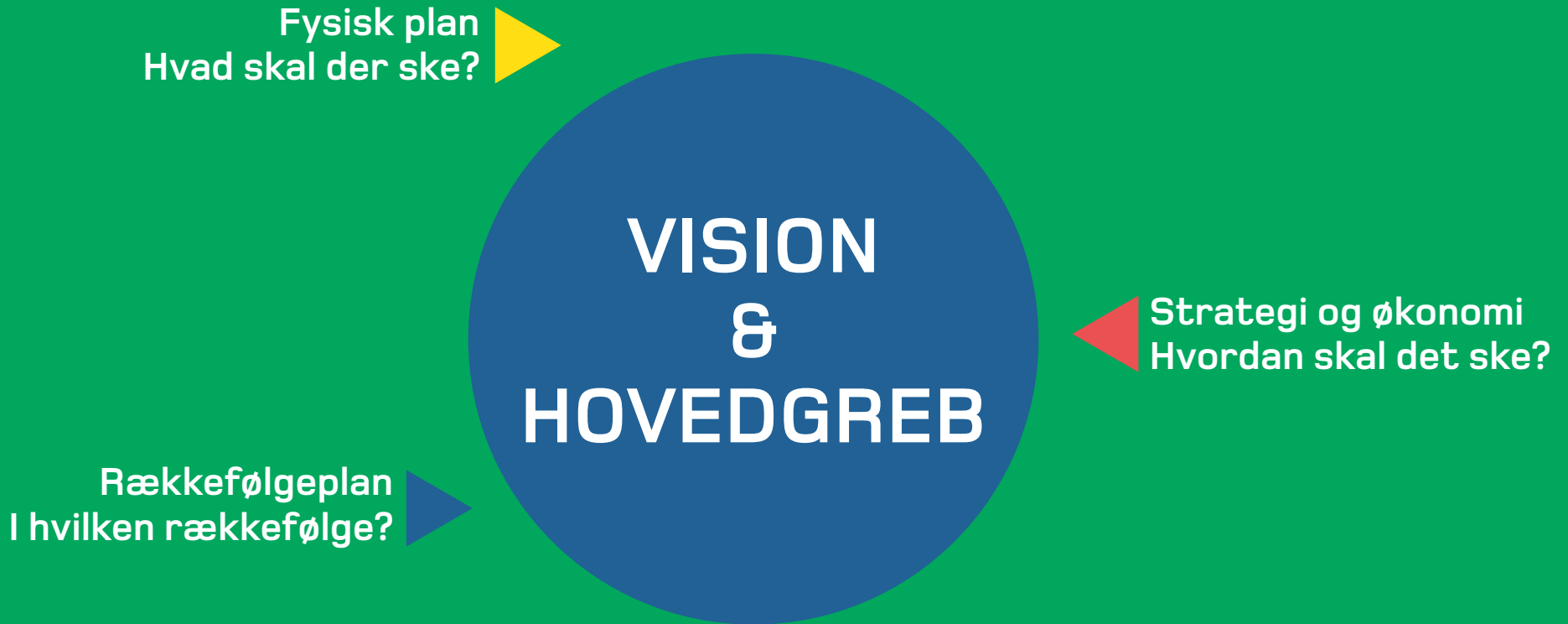
Udviklingsplanen kobler nytænkende fysiske planer fra de to arkitektkonkurrencer med en rækkefølgeplan, der stiller skarpt på den gensidige afhængighed af, hvornår de forskellige tiltag gennemføres. Rækkefølgeplanen er kombineret med et økonomisk overblik over fremtidige investeringer og et vedtaget anlægsbudget for helt centrale offentlige investeringer de kommende fire år. Kommunalbestyrelsen har med Budget 2020 afsat 150 millioner kr. over fire år. Midler, der blandt andet skal bruges til ny og forbedret infrastruktur, der binder den nye bydel sammen med resten af byen, byggemodning i

bydelen, etablering af nyt centrum, bypark til ophold og leg, byfælled med nye sportsarealer samt ny daginstitution. Senere følger investeringer i kommunale institutioner som blandt andet udvidelse af skole, etablering af multihal mv.

Detaljeringen følges op med lokalplaner og konkrete købsaftaler, der tilsammen skal sikre en høj kvalitet i byudviklingen i overensstemmelse med udviklingsplanens intentioner.

Udviklingsplanen skaber de bedste betingelser for koordinering og synergi mellem planlægning, kommunale investeringer, områdets institutioner, foreninger mv, så der opnås en samordnet byudvikling til glæde for byens borgere, og som kan tiltrække investorer og tilflyttere. Det at skabe synergi i investeringerne, så faciliteter og funktioner bruges af hele byen, er et af udviklingsplanens helt centrale og bæredygtige principper. Konjunkturer, trends og investorenes vurdering kan påvirke tempoet og efterspørgslen efter nye boliger og kan få betydning for, i hvilken takt udviklingsplanen realiseres. Med den strategiske udviklingsplan ligger der et godt og fremtidssikret grundlag for en bæredygtig udvikling af Årslev. En plan, der både rummer de værdier, som gør byen stærk og attraktiv som bosætningsby i dag, og som fremtidssikrer udviklingen, så den er robust og fremsynet i forhold til de udfordringer, vi ser frem imod – både lokalt, nationalt og globalt.





## Strategisk udviklingsplan for Fremtidens Forstad Årslev



# Områdets styrker

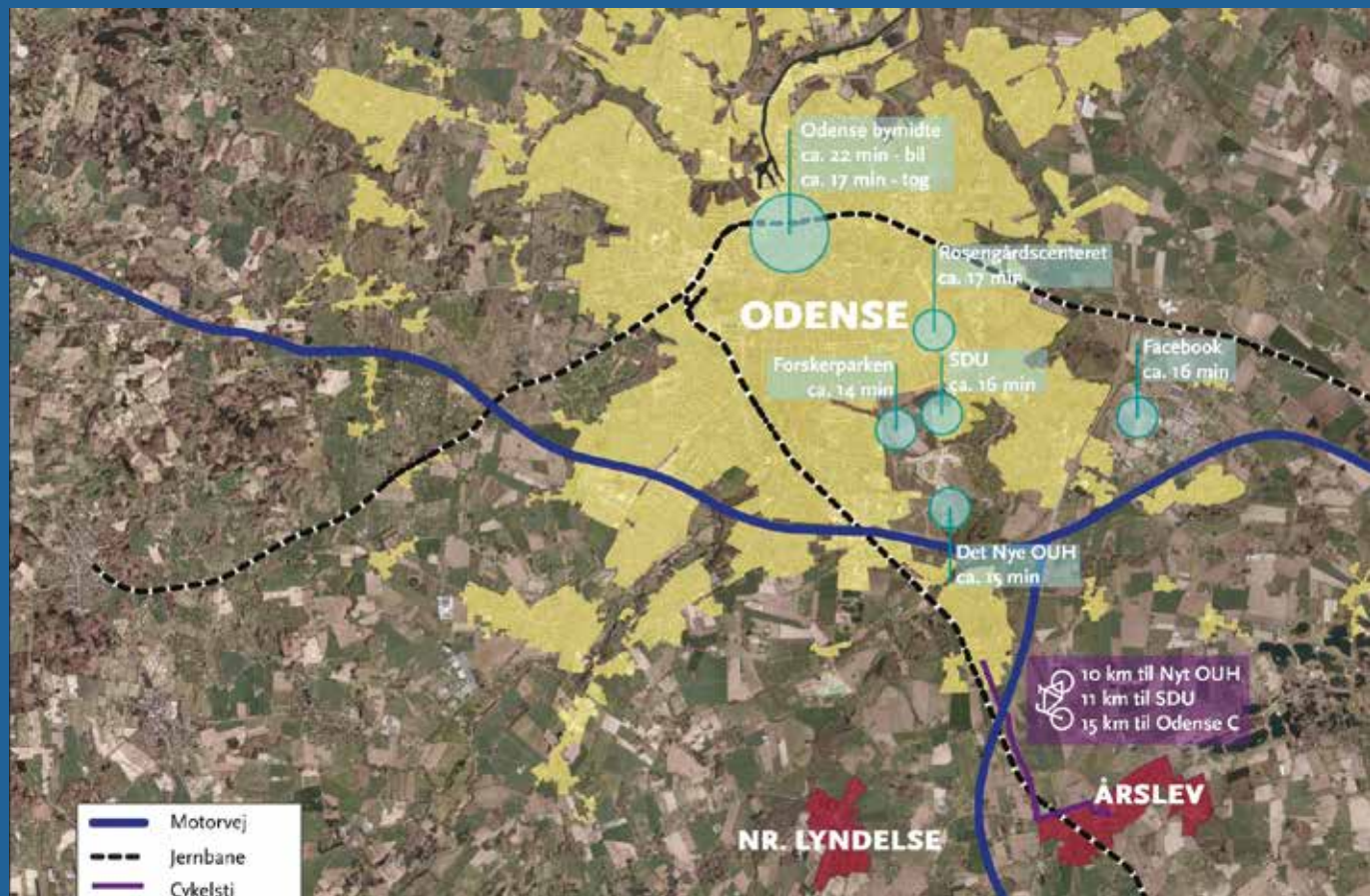
Årslev rummer en række klare fordele, der gør Odense-forstaden særligt attraktiv.

## Tæt på Odense og velfungerende infrastruktur

I 2018 udgjorde antallet af borgere i Odense Kommune godt 204.000 efter en befolkningsstigning på ca. 8500 borgere på seks år. Fremtidens Forstad Årslev ligger med sin strategisk gode placering med motorvejsafkørsel, togforbindelse og supercykelsti ideelt som forstad til storbyen Odense.

Vækstområdet Campus Odense - med bl.a. nyt supersygehus (Nyt OUH), udvidelse af Syddansk Universitet (SDU), robotvirksomheder, Facebook mv - ligger blot 10 km fra Årslev. På baggrund af massive offentlige og private investeringer i Campus Odense er der skabt mange nye arbejdspladser især inden for robot- og droneområdet samt det sundhedstekniske område. På det sundhedsteknologiske område spiller muligheden for synergi mellem iværksættere, virksomheder, Nyt OUH og SDU en afgørende rolle som motor for udviklingen. Flytningen af det gamle universitetshospital til Campus Odense medfører ikke i sig selv flere ansatte i Odense, men i forhold til Årslev udgør hospitalets nye lokaliser-

Fremtidens Forstad ligger helt centralt for de mange nye arbejdspladser i den sydlige del af Odense med motorvejsafkørsel, supercykelsti og station. I bil tager turen til det nye universitetshospital ca. 15 minutter og på cykel ca. en halv time. Der er togforbindelse til Odense to gange i timen.

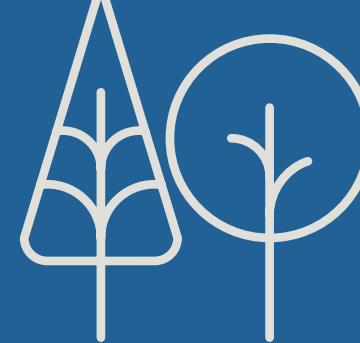


ing et stort potentiale, da det tilfører mere end 7.700 fuldtidsstillinger til området. Det vurderes, at der herud over årligt skabes ca. 500 arbejdspladser. Stigningen forventes særligt inden for de højteknologiske områder. Holder den fremskrivning stik, vil der i 2023, være mel-

lem 16.000 og 17.000 offentlige og private fuldtidsarbejdspladser i Campus Odense.

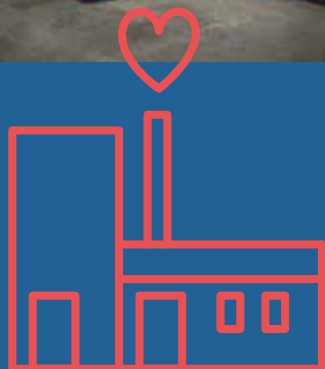
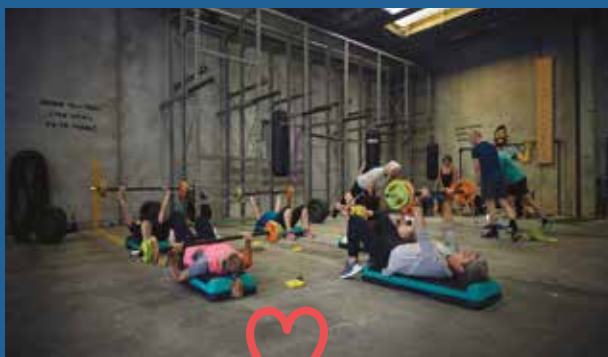
(Kilde: Freja Ejendomme og Strategi & Vækst i samarbejde med Jannik Nyrop, URBAN STRATEGY.)





## Polymeren og byens mange fællesskaber

Når Årslev med sin beliggenhed tæt på Odense rummer et særligt potentiale som en fremtidens forstad, skyldes det i høj grad, at her er tale om en forstad med dybe rødder i fællesskaber og foreningsliv fra de to gamle landsbyer Årslev og Sdr. Nærå. Byens nye kulturcenter Polymeren er et eksempel på borgernes drive og engagement i Årslev. Polymeren ligger i byens nedlagte skosålefabrik. På få år har borgerne skabt et væld af aktiviteter i de rå fabrikshaller, der i dag danner rammer om cross fit, skatermiljø, gaming, veteranbiler og meget mere. Ånden på Polymeren er: "Aktiviteter er noget, vi giver til fællesskabet."



## Med naturen i baghaven

At byen samtidig ligger ved Vindinge Å, midt i et landskab med marker og skov og med kort afstand til det store rekreative område med grusgravssøerne ved Tarup-Davinde gør, at man som borger i Årslev oplever den kvalitet, at man ikke alene nemt kommer på arbejde i Odense og ind til storbyens mange muligheder, men at man også har naturen lige uden for døren.

Sammenfattende betyder nærheden og de gode infrastrukturelle muligheder til Odenses arbejdspladser, de gode lokale rekreative muligheder samt de stærke og moderne fællesskaber omkring det nye kulturcenter, at Årslev har nogle stærke komparative fordele for bosætning af erhvervsaktive borgere.



# Områdets udfordringer

I forbindelse med udvikling af Årslev arbejdes der også på at imødekomme nedenstående udfordringer.

## Ingen fysisk bymidte og behov for offentlige investeringer

Selv om de to landsbyer Årslev og Sdr. Nærå er vokset sammen ved folkeskolen, hallen og Polymeren, opleves byens centrum dårligt nok som en bymidte. En ny bydel syd for åen risikerer at blive et annekset til den eksisterende sammenvoksede by, hvis ikke bebyggelsen tænkes sammen med opgraderingen af bymidten. I bymidten er der et stort behov for at investere i skoleudvidelse og ny daginstitution, for at byen kan vokse med 1.200 nye borgere. Tilsvarende efterspørges flere idrætsfaciliteter. Generelt gælder det, at investeringer i byen har afventet en samlet byudvikling. Der er derfor behov for store offentlige investeringer frem mod 2030. Politikerne har med Budget 2020 valgt at investere de første 150 millioner i årene 2020-2023.

## Klima og regnvand

Både i bymidten og i den nye bydel i Årslev er den grundlæggende forudsætning, at der ikke kan bygges nye veje, bygninger og andre former for anlæg, før der er fuld kontrol med regnvandet. Grundvandet står højt i området, og det er ikke muligt at aflede mere vand til Vindinge Å i takt med klimaforandringerne, og at flere arealer befæstes. Der sker stor afstrømning af vand fra oplandet til den nye bydel og Vindinge Å i vinterhalvåret.



## Kendskab

Borgerne i Årslev er meget glade for at bo her: 93% vil anbefale området til andre jf. undersøgelsen "Det gode liv i Faaborg-Midtfyn Kommune" fra 2018. Trods populariteten i området og stor interesse fra omverdenen for at hente inspiration fra Polymeren, er Årslev og planerne om Fremtidens Forstad dog ikke særlig kendt uden for kommunen.

93%

af borgerne i Årslev vil anbefale deres område til andre.



# Hovedgreb – fællesskab, bæredygtighed og klimaløsninger

Hovedgrebene – fællesskab, bæredygtighed og klimaløsninger – er helt centrale for udviklingen af Årslev og sætter en klar strategisk retning for, hvad der vægtes og skal bære planen igennem. Hovedgrebene har afsæt i områdets styrker og udfordringer.

De to arkitektkonkurrencer, der blev afholdt i 2018, skulle komme med visionære bud på udviklingen af Fremtidens Forstad med afsæt i fortællingen om den særlige **fællesskabsånd**, som kendetegner Årslev-Sdr. Nærå og Polymeren i særdeleshed. Input fra borgermøder indgik i materialet til de deltagende teams.

Synergi i forhold til offentlige og private investeringer, fleksibilitet og multifunktionalitet samt robusthed i forhold til etapevis udbygning var i høj grad en del af bedømmelseskriterierne i konkurrencerne. Der blev lagt vægt på en attraktiv og samlende bymidte godt bundet sammen med den nye bydel, hvor landskabet og ådalen integreres til glæde for hele byen. I forhold til den eksisterende by, der er præget af parcelhuse, blev der efterspurgt et varieret udbud af boformer og

boligtyper. Vigtigt i bedømmelseskriterierne for begge konkurrencer var også en velfungerende infrastruktur, **klimatilpassede løsninger** og **bæredygtighed** i alle dets aspekter.

For at få en integreret byudvikling mellem den eksisterende by og den nye bydel indgik der i konkurrencerne også et bud på udvikling af et "portalområde" ved Vindinge Å. Et grønt område med en bro over Vindinge Å, som fungerer som mødested og forbindelsesvej for bløde trafikanter.



## Udviklingsplanens tre hovedgreb

Tre hovedgreb sætter således retningen for udviklingen i Årslev:

- Rammer for gode fællesskaber som bærende element i byudviklingen
- Bæredygtighed i alle dets aspekter (socialt, økonomisk og miljømæssigt)
- Klimaløsninger, der kan håndtere fremtidens udfordringer og skabe værdi for byen.

Hovedgrebene er langt mere end en fysisk struktur på byudviklingen. Det er en tænkning og udviklingsproces: Hovedgrebene fikses ikke med et enkelt tag. De smitter af og sætter standarder for nye kapitler og fortællinger om Årslev som Fremtidens Forstad, men på en fleksibel måde, hvor der kan være mange forskellige løsninger på, hvordan det præcist gøres. På de efterfølgende sider uddybes hovedgrebene.





## Fællesskaberne

på og omkring Polymeren er afsat for en byudvikling med fokus på en fortættet og samlende bymidte. Byens institutioner og funktioner tænkes sammen, så fællesskabet styrkes, og ideer og kreativitet kan blomstre. Midt i bymidten anlægges Platformen, en ny fælles plads, hvor ambitionen er at skabe synergi mellem funktioner som skole, idrætsliv, musikskole, bibliotek mm. og derved skabe et funktionelt knudepunkt, der samler og forbinder de to bydele og udgør et centralt mødested for hele byen i en fortættet bymidte.

Ligesom der er fællesskaber i bymidten på Platformen og på Polymeren, bygges de nye boliger i bymidten og den nye bydel med mulighed for fællesskaber helt tæt på boligen. Rammer for fællesskab handler om at gøre det muligt for mennesker at mødes og inspirere og hjælpe hinanden, når den enkelte har lyst og behov for det.



## Bæredygtigheden

lever allerede i Årslev både socialt, miljømæssigt og økonomisk. I Polymerens gamle fabrikslokaler er der masser af genbrug og cirkulær tænkning. I Tingcentralen indgår virksomheders bi- og restprodukter som alternative materialer i undervisning for børn og



unge og betyder, at skoler og institutioner kan arbejde sammen med Polymeren og på den måde begrænse ressourceforbruget.

Sydvest for det nye byområde er der opført almene lejeboliger, der som de første på Fyn har opnået guld i den særlige internationale DGNB-certificering, der stiller særlige krav til bæredygtighed. Byggeriet er opført som 40 rækkehuse med træ på facaderne og græs på taget, vedvarende energi og fællesarealer ude som inde,

der styrker muligheden for fællesskab. Certificeringen handler om bæredygtighed i alle dets aspekter, både miljømæssigt, socialt og økonomisk. Det bæredygtige byggeri udgør et vigtigt udstillingsvindue og besøges af politikere, kommuner, rådgivere og boligforeninger, mens leverandører bruger boligerne til at fremvise materialer. I 2019 har Civica modtaget en pris for "et arkitektonisk spændende og fremtidssikret alment boligbyggeri, opført med bæredygtige materialer" af foreningen By og





Hænderne er godt skruet på hos de frivillige i Pol-Rep. Her sætter pensionerede mænd nyt liv i elektronik, der er gået i stykker, og de lærer gerne fra sig.

Land Midtfn. I Fremtidens Forstad vil Polymeren spille en endnu mere markant rolle som epicenter, hvor nye bæredygtige ideer prøves af. Nyttehaver og et arboret med mindre træer i bymidten som "grøn byggemodning" eller i portalområdet ved Vindinge Å, kan bruges i læringsmiljøer om bæredygtighed. Økonomiske bæredygtige løsninger får fokus ved, at multifunktionalitet indarbejdes som en rød tråd i de offentlige investeringer. Der arbejdes med alternativer til fremtidens forsyning, som i dag er individuelle naturgasfyr. I forhold til nyt byggeri lægges der vægt på brug af materialer, der i sin natur er bæredygtige, og som kan anvendes til genbrug og re-cykling.



## Klimaløsninger

der kan håndtere fremtidens udfordringer, hvor der kommer hyppigere og mere nedbør, integreres i de nye anlæg med regnvandssøer og med parkeringspladser, der kan bruges til forsinkelse af overfladevand ved store regnhændelser. Det at gøre vandet synligt giver nye rekreative muligheder, ligesom det kan indtænkes i leg og læring for byens skolebørn og give mulighed for at udnytte regnvand som en ressource i fremtidige boliger, i takt med at nye metoder udvikles. Kollektiv varmforsyning, der kan sikre bæredygtig brugsvarme i både den nye bydel og i den eksisterende by, tænkes ind, blandt andet fordi den kan indgå i en større sammenhæng med overskudsvarme og alternative, vedvarende varmekilder. Kollektiv forsyning er



stabil og sikker, uden at den enkelte borger behøver at bekymre sig om, hvor varmen kommer fra. Kollektiv varmforsyning kan blandt andet opbygges, så varmen lægges på lager, når der er overskud og hentes ind, når der er behov. Fællesskab, bæredygtighed og klimaløsninger er således helt centrale hovedelementer og vil indgå i det videre arbejde med den fysiske planlægning samt afspejle sig i de offentlige investeringer.



*Byggeriet Lensmarken har som det første almene boligbyggeri på Fyn opnået guld i den internationale DGNB-certificering*

# Den fysiske plan

Hvad skal der ske i den fysiske udvikling for at understøtte hovedgrebene 'fællesskab', 'bæredygtighed' og 'klimaløsninger'?

Den fysiske plan skal realisere de arkitektoniske og visionsmæssige hovedgreb, som de to vinderprojekter har skitseret, så Fremtidens Forstad får en samlende bymidte og en ny bydel i landskabet med blandede boligtyper. 1200 nye borgere kræver også en udvidelse og renovering af den eksisterende skole og en ny daginstitution. I forbindelse med arkitektkonkurrencen er der desuden tegnet en multihal, en musikskole, en ungdomsskole og et nyt bibliotek i bymidten. Der er allerede i dag hårdt pres på skolen og idrætsfaciliteterne, ligesom det har været nødvendigt at genåbne en tidligere daginstitution i Sdr. Nærå for at have tilstrækkeligt med pasningsmuligheder. Der er i kommunalbestyrelsen endnu ikke truffet beslutninger om alle elementerne i byudviklingen, men de indgår i den langsigtede strategiske rækkefølgeplan som funktioner, der har stor betydning for den videre udvikling af Fremtidens Forstad, og hvis funktioner og finansieringer skal drøftes i en større sammenhæng for at få størst mulig synergi.

## Hovedgrebene og den fysiske udvikling

Kommunalbestyrelsen vil i såvel de offentlige investeringer i byudviklingen som i tiltrækning af investorer og nye borgere lægge vægt på at finde løsninger, der kan håndtere fremtidens udfordringer i forhold til klima, ligesom områdets særlige DNA omkring fællesskaber betyder en høj prioritering af nye mødesteder, der understøtter muligheder for, at den enkelte kan opsøge fællesskaber. Det er vigtigt, at den fysiske udvikling er

en gevinst både for byens eksisterende og kommende borgere. Det har derfor spillet en afgørende rolle at få inspiration gennem arkitektkonkurrencerne til, hvordan byens funktioner i bymidten kan forstærkes og give værdi for mange, og hvordan den nye bydel kan blive en integreret del af byen, hvor den eksisterende by i høj grad får adgang til landskabet og de udbyggede rekreative muligheder syd for Vindinge Å.

Det bæredygtige hovedgreb har mange ansigter i den fysiske udvikling og betyder først og fremmest, at det bæredygtige perspektiv indgår som et fast parameter, når den eksisterende bymidte ombygges og udbygges – og i grundlaget, der gives med lokalplaner og i købsaftaler, når den nye bydel opføres. Bæredygtig fysisk udvikling betyder, at der skal tænkes i et langsigtet perspektiv, så fremtidens løsninger er robuste og fremsynet i forhold til de udfordringer, vi ser frem i mod – både lokalt, nationalt og globalt. Flexibilitet i bygningssmassen og multifunktionalitet er et vigtigt parameter, lige som bæredygtighed kan have betydning for valg af materialer, holdbarhed, oprindelse, mulighed for genanvendelse mv. Der lægges vægt på at finde miljørigtige løsninger i et bæredygtigt økonomisk perspektiv og hele tiden efterspørge nye synergier, så anlægskronerne investeres, hvor det giver mest mulig værdi, bl.a. ved at bygninger kan anvendes til flere formål, som det kendes fra Polymeren.

*Vinderne af de to arkitektkonkurrencer er Holcher Nordberg og STED med projektet "En samlende bymidte" og Vandkunsten med projektet "Boliger i landskabet". Her er de to vinderprojekter viderebearbejdet og vist som en sammenhængende fysisk byudvikling af Fremtidens Forstad med en fortættet bymidte koblet med den nye bydel mod syd med et fælles "portalområde" omkring Vindinge Å, der "syrer" byen sammen.*





# En samlende bymidte

Ny bymidte skal binde den eksisterende by og den nye bydel sammen.

Vinderen af arkitektkonkurrencen for bymidten Holscher Nordberg og STED har på visionær vis vist en fysisk og procesmæssig udvikling af bymidten, som tager afsæt i Polymerens unikke identitet, hvor den 10.000 m<sup>2</sup> tidligere skosålefabrik i dag anvendes af mange til stadigt flere og skiftende formål.

Polymeren er en "kulturfabrik" og katalysatoren i vinderprojektets fremtidige urbane byudvikling og har givet inspiration til en "fabrikstankegang", hvor bymidtens nye plads Platformen bliver byens nye tandhjul omgivet af vidensfabrikken (skole, ungdomsskole, musikskole, bibliotek) og aktivitetsfabrikken (idræt), som giver inspiration og synergi til hinanden. Herudover er der handelsfabrikken (dagligvarebutikker) nord for bymidten og mulighed for en erhvervsfabrik (f.eks. med iværksætteri).

## Plads til de bløde trafikanter

Supercykelstien fra Odense i nord forbindes med den nye sydlige bydel via et stiforløb i kanten af Platformen. Den eksisterende sti fra stationen vest for bymidten markeres og føres hen til Platformen og videre mod øst igennem den nye bypark, hvor der i dag er atletikbane for skolen. Det styrker det bæredygtige perspektiv, da den samlende bymidte med sammenhængende stisystemer for bløde trafikanter øger incitamentet til at reducere bilkørsel ved at gøre det nemt at komme til skole, fritidsfaciliteter, stationen og supercykelstien til Odense.

Den samlende bymidte omkring Platformen betyder, at Bøgehøjvej efter Polymeren føres mod vest og herefter mod nord langs vestsiden af hallen op til Overvejen, så det nye centrum med Platformen friholdes for biler. Ud over Platformen er Byfælleden nord for hallen i høj grad ramme for fremtidige fællesskaber og udgør derfor en vigtig del af strukturen i den fysiske byudvikling. I kanten mod Overvejen planlægges en tæt-lav bebyggelsesstruktur med mindre boliger blandt andet

rækkehuse i 1-2½ etager. Herved bidrages til at skabe en fortætning af bymidtens store og udflydende arealer, hvilket også vil give en oplevelse af trykthed i bymidten uden for "bymidten åbningstid". Boligerne bidrager desuden med flere borgere i bymidten og mere byliv.



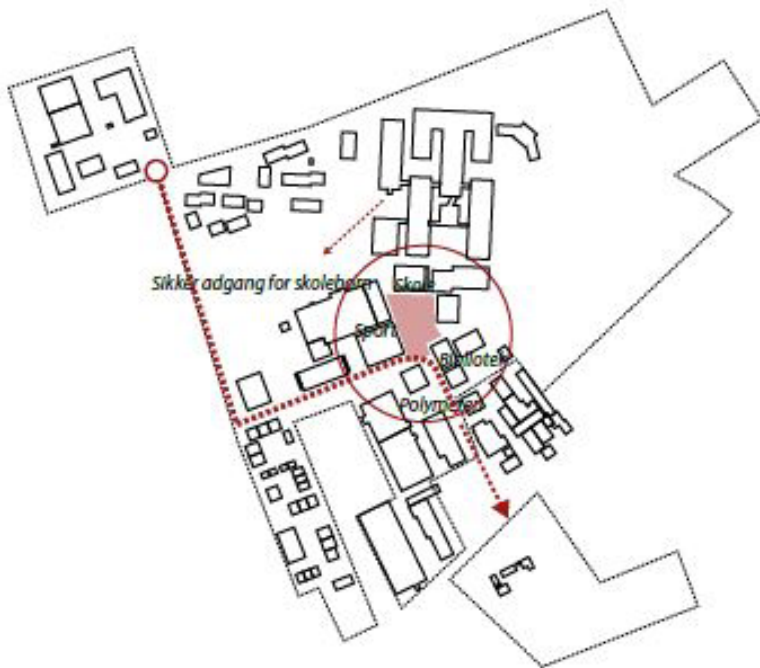
*Platformen er tandhjulet i bymidten i Fremtidens Forstad. Udvidelse af skole og fritidsfaciliteter i nye bygninger sker efter en samstemt plan, så faciliteterne får mange anvendelsesmuligheder, og helt afgørende er det, at faciliteterne åbner sig mod Platformen og lader nye rum og forbindelser opstå mellem de enkelte bygninger.*





*Platformen indrettes med muligheder for mange forskellige anvendelser og med en fælles kantzone op til de tilstødende bygninger, der alle vender ud mod pladsen.*





*Bøgehøjvej omlægges vest om bymidten*

Ud over Platformen er Byfælleden nord for hallen i høj grad ramme for fremtidige fællesskaber og udgør derfor en vigtig del af strukturen i den fysiske byudvikling. I kanten mod Overvejen planlægges en tæt-lav bebyggelsesstruktur med mindre boliger blandt andet rækkehuse i 1-2½ etager. Herved bidrages til at skabe en fortætning af bymidtens store og udflydende arealer, hvilket også vil give en oplevelse af trykthed i bymidten

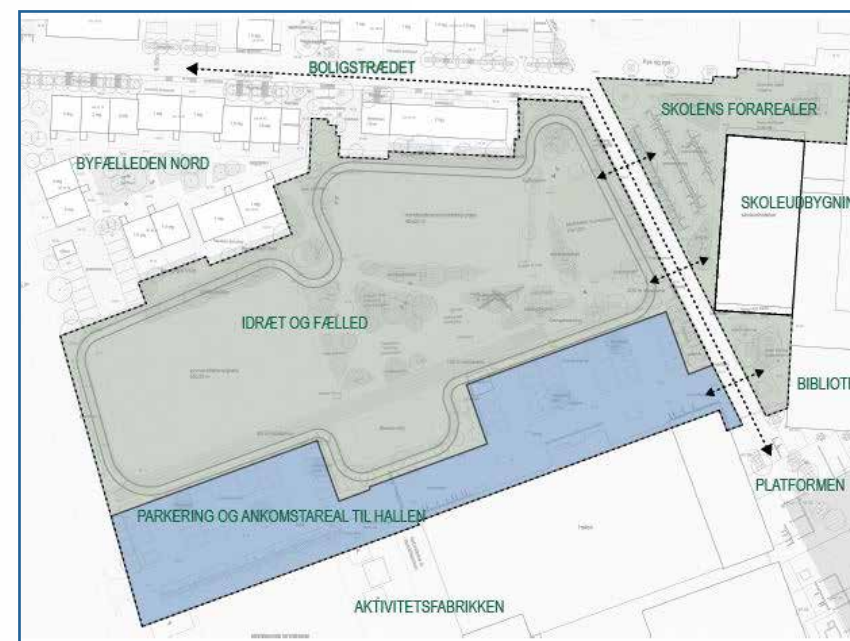


*Platformen etableres med stiforbindelser*

uden for "bymidten åbningstid". Boligerne bidrager desuden med flere borgere i bymidten og mere byliv. Boligområdet tænkes med relativt små individuelle arealer og fælles gårdrum samt ikke mindst med tanke for, at beboerne skal benytte de fælles grønne områder som mødesteder til aktivitet og rekreativitet. Den sydlige del af Byfælleden er først og fremmest et nyt og bedre idrætsområde til skolen, som en erstatning

for de nuværende idrætsarealer, der i fremtiden skal omdannes til en bypark til regnvandshåndtering. Byfælleden Syd skal således i skoletiden bruges til skolens udendørs idrætsundervisning og supplere skolegården med muligheder for boldspil mv. Udenfor skoletid og i weekender og ferier er det et aktivitets- og opholdsrum for både beboerne i den nordlige del af fælleden og hele den øvrige del af byen.





*Byfælleden med plads til nye boligtyper med fællesarealer og en sportsfælled (Byfælleden Syd) med dobbelt funktion i skoletiden til idræt og leg og udenfor skoletiden som hele byens aktivitetsområde.*





*Byfælleden med faciliteter til idræt og aktiv fritid. Visualisering fra Holcher Nordberg og STED.*





**Byparken** øst for Platformen er endnu et byrum, der kan styrke byens fællesskaber. Her kan der leges, traves og gøres ophold. Alle aldre kan her finde mulighed for at nyde det grønne, helt tæt på byens liv.

Byparken ligger helt centralt for skolen og for udflugter for byens daginstitutioner og borgere. Men ændringen af området fra en stor grøn plæne til boldspil og atletik for skolen er først og fremmest et afgørende fysisk tiltag for at håndtere regnvandet, så både den eksisterende og den kommende bebyggelse i bymidten er fremtidssikret i forhold til de fremtidige klimaudfordringer.

Omdannelsen af de to grønne områder vil samlet set betyde en væsentlig udvidelse i aktivitetstilbud til byens børn, unge og voksne i alle aldre. Samtidig får naturen et løft, så biodiversiteten øges.

De eksisterende terrænforhold i bymidten udnyttes, så regnvand fra Byfælled og Platform mv. ledes til en nyetableret regnvandssø i Byparken, hvor regnen vil skabe et foranderligt landskab med skiftende udstrækning og varierende højde på vandspejlet i søen og med områder omkring stierne i parken, som periodisk er våde.

### Opsummering fysisk plan for bymidten

De fysiske tiltag med Platformen, Byfælleden og Byparken samt omlægning af infrastrukturen udgør sammen med skoleudvidelse, en ny daginstitution, en ny hal og faciliteter til musikskole, ungdomsskole og måske et nyt bibliotek elementer i en kommende byudvikling, der med Polymeren som driver skal samle bymidten. Det er en stor, men også nødvendig ændring. Den fysiske udviklingsplan har sit afsæt i hovedgrebene fællesskab, bæredygtighed og klimaløsninger. Planen er ikke rigid, men det er afgørende, at strukturen i den fysiske plan fastholdes, så synergier og multifunktionalitet hele tiden holdes for øje.



Byparken er et rekreativt åndehul i en tæt bymidte, men spiller også en afgørende rolle for hele bymidtens klimatilpasning. Her samles og forsinkes regnvandet, inden det via rør løber langsomt mod Vindinge Å.

Byparken er et afgørende fysisk tiltag for at gøre Årslev til Fremtidens Forstad. Her håndteres regnvand fra de nye faciliteter i bymidten og skaber en park med regnvandssøer og en mosaik af våde og tørre områder i den sydlige del.





*Byparken set fra Platformen og de nye bygninger til venstre, der tænkes indrettet som udvidelse af skolen/musikskole.  
Visualisering af  
Holcher Nordberg og STED.*





# Portalområdet

Portalområdet bliver et nyt mødested, der forener byen og den nye bydel

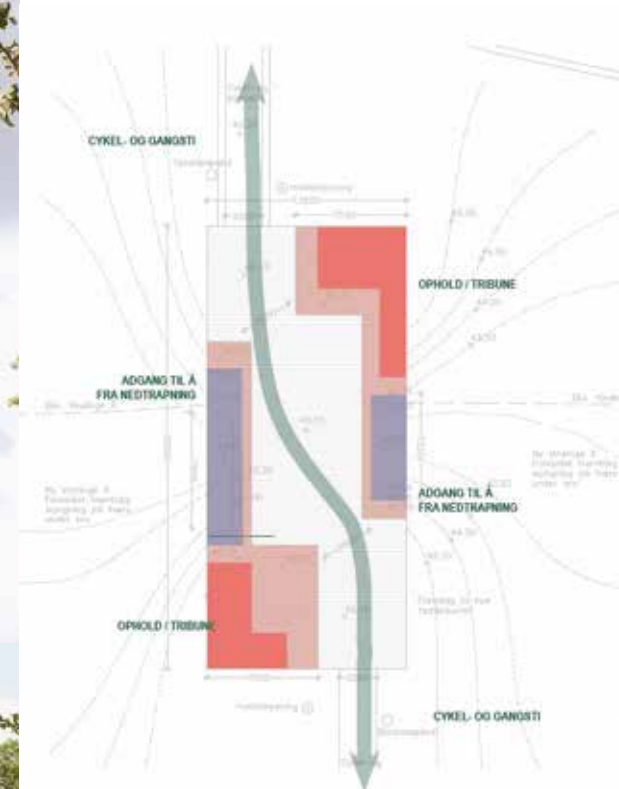
Portalområdet syd for bymidten mellem Stationsvej og den sydlige side af Vindinge Å samler og forbinder den eksisterende by og den nye bydel og udgør endnu en vigtig struktur i den fysiske planlægning, som understøtter hovedgrebet fællesskab.

En træbro over Vindinge Å, der forbinder den eksisterende by og den nye bydel er ikke blot en funktionel cykel- og gangbro, der gør det nemt for borgerne i den nye bydel at komme til bymidten, og som inviterer byens øvrige borgere til gåtur syd for åen på stierne i området. Træbroen bliver også et af byens rekreative mødesteder, hvor der er plads til at følge årets gang i naturen, når der ved vintertid er masser af vand i åen og ved sommertid, hvor ådalen ofte vil være tør og blomstrende.

Naturarealerne mellem Stationsvej og portalbroen indgår i den fremtidige undervisning af skoleelever og byens ønsker om opholdsarealer med f.eks. bålpladser og udendørs naturværksteder. Det er således ikke alene byudviklingens hovedgreb fællesskab, der styrkes med den fysiske udvikling her, men også forskellige læringsperspektiver af klimaudfordringer og bæredygtighed er helt oplagt at styrke her.



Træbroen tænkes indrettet som kombineret stisystem og mødested, der iscenesætter herlighedsværdien ved Vindinge Å på en helt ny måde og skal virke som et trækplaster for tilflytning til det nye boligområde syd for åen.



Visualisering af portalbroen set fra bymidten i retningen mod den nye bydel fra Holcher Nordberg og STED



# Bydelen

En ny og bæredygtig bydel etableres i det sydlige Årslev.



De fysiske planer for den nye by er, at der bygges tættere, højere og mere varieret, end det kendes fra den eksisterende by. Hvor Holscher Nordberg og STED's vinderprojekt har givet inspiration til udvikling af en samlende urban bymidte med Polymeren som drivkraft, har Vandkunsten med vinderprojektet "Boliger i land-

*Princippet i Vandkunstens projekt er, at 500-600 boliger opføres i tre klynger med tydelige landskabskiler mellem klyngerne, som giver både værdi for boligerne og den øvrige by.*

skabet" formået at designe principper for en ny bydel, hvor såvel de nære fællesskaber ved at bo tættere som fællesskabet med den øvrige by er en driver for kommende bosætning.

Klimasikring er højt vægtet i projektet, hvor de stigende regnmængder ikke alene skal håndteres lokalt, men hvor der også skal arbejdes med at bruge vandet som ressource. Vandkunstens vinderprojekt giver på den måde en struktur for, hvad der skal ske med afsæt i det eksisterende landskab og inspiration fra de fynske herregårdsmiljøer. Samtidig er projektet robust ved at indeholde stor fleksibilitet i sammensætning af boligtyper, udbygningstakt og bæredygtige materialer.

## **Blandet byggeri med gode rammer for fællesskaber**

Den nye bydel bygges op med en fast struktur i form af tre klynger med hver sin identitet, hvor der er plads til stor variation i fordelingen af de forskellige boligtyper i de enkelte gårde (etagebygninger med op til tre etager til lejligheder, rækkehuse og parcelhuse). Hver klynge har et centrum i form af en bydelsplads, hvor stier og stræder mødes, og hvor der er et fælleshus. Hver klynge er underopdelt i 4-6 bebyggelser, der alle har en gårdsplads i midten med en semi-privat zone til det bolignære fællesskab.

Vinderprojektet giver stor mulighed for fleksibilitet i forhold til fordelingen af boligtyper i det blandede byggeri og er robust i forhold til, at udbygningen finder sted i forskellige tempi over en længere årrække.

## **Klimaløsninger**

Ligesom i bymidten skal regnvandet i den nye bydel håndteres i området, hvor det falder og forsinkes, inden





det føres til Vindinge Å. Vandkunsten har i deres projekt arbejdet meget med terrænet rundt om bebyggelserne og forsinkelse på parkeringsarealer, regnvandsbede og regnvandssøer i landskabskilerne mellem klyngerne.

### Bæredygtighed

Der lægges stor vægt på, at regnvand er en vigtig ressource, og at der bør arbejdes videre med muligheden for nyttiggørelse, ligesom der skal arbejdes videre med kvalitetskrav til materialer samt energioptimering og bæredygtig energiforsyning. Kommunalbestyrelsen har indgået et samarbejdsprojekt

med Syddansk Universitet om at vurdere alternativer til den nuværende individuelle naturgasforsyning i den eksisterende by. Analysen viser, at det vil give god mening at forsyne Fremtidens Forstad i samspil med det omkringliggende samfund. Samspil med andre større enheder giver bedre mulighed for synergi med bæredygtig energiproduktion og optimering i anvendelsen af overskudsvarme. Der kan på sigt måske være fordele i at lagre varme, og den samlede optimering giver samlet set både lav påvirkning af miljøet og god økonomi. Den nye bydel opbygges med moderne konstruktioner med lavt energiforbrug og med kollektiv varmforsyning

baseret på bæredygtige energiformer, så der samtidig kan sikres en drifts- og vedligeholdelsesmæssig simpel opbygning. Ud over at holde øje med sit eget forbrug, får den enkelte beboer ikke brug for at tage stilling til energi og varmforsyningen i det daglige. Muligheder for alternative energikilder til den individuelle naturgasforsyning, energiforbrug og fremtidig drift indgår i bæredygtighedsvurderingerne. Der findes ingen standarder for, hvad der skal vælges i de konkrete situationer, men kommunalbestyrelsen er optaget af, at beslutninger altid træffes på baggrund af bæredygtighedsvurderinger.



### Tre klynger

En klynge opdeles i 4-6 bebyggelser inspireret af herregårdstanken, hvor gården udgør det mindste fællesskab. Hver klynge indrettes med en bydelsplads som det lidt større fællesskab. Det store fællesskab findes i bymidten med Polymeren og Platformen. Illustration, Vandkunsten.



### Regnvandsløsning

Grundvandet i den nye bydel står højt, og der er stor vandafstrømning fra oplandet i vinterhalvåret. Regnvandsløsninger, der holder vandet tilbage, der hvor vandet falder, har derfor været en afgørende forudsætning i arkitektkonkurrencen for den nye bydel. Skitse, Vandkunsten.





Gårdrum i den nye bydel etableret i bæredygtige materialer og med en parkeringsplads, hvor regnvandet kan opsamles og forsinkes. Visualisering af Vandkunsten.





## Midlertidige aktiviteter, mens vi venter

Det kan tage lang tid at realisere den samlede byudvikling. Undervejs i realiseringen af bydelen, bymidten og portalområdet ved Vindinge Å vil der være steder, som må afvente en realisering f.eks. i den periode, hvor der udføres jord- og vandhåndtering. F.eks. i forbindelse med anlæg af veje og bypark i bymidten, hvor overskudsjord tilføres området, hvor Platformen senere skal etableres for at undgå større jordflytninger og spare penge på at integrere overskudsjord, hvor det giver mening. Midlertidige indretninger og aktiviteter bliver på den måde et vigtigt bystrategisk værktøj, der muliggør markering af de kommende elementers funktioner. F.eks. et kommende torv, der afgrænses, begrønnes, og hvor forskellige aktiviteter kan udvikles sammen med borgere og afprøves, før den endelige anlæggelse gennemføres. Den konkrete fysiske planlægning vil på den måde bære præg af midlertidige aktiviteter og indretninger.

### Arkitektur og design

Med afsæt i vinderprojekterne vil der blive udarbejdet en design- og materialemanual, der taler ind i morgendagens by med bæredygtige løsninger, som gør det muligt at håndtere udfordringerne.

# Rækkefølgeplan

Hvornår skal de forskellige elementer anlægges?  
Der tages afsæt i elementernes gensidige afhængighed

## Offentlige investeringer i byudvikling som forudsætning for private investeringer

De arealer, som private investorer og slutbrugere skal realisere gennem private investeringer i Årslev, forudsætter, at Faaborg-Midtfyn Kommune har sikret grundlaget for det gennem offentlige investeringer i infrastruktur, skole, daginstitutioner osv. Jo flere af de nødvendige offentlige servicefaciliteter, som allerede er gennemført, eller som er sikret i de kommunale budgetter, desto større vil interessen være fra de private investorer og slutbrugere. Kommunalbestyrelsen har med Budget 2020 vedtaget af investere de første godt 150 millioner kroner i Årslev i årene 2020-2023.

## Rækkefølgeplan

Rækkefølgeplanen indeholder en plan for, hvad der konkret skal ske de første fire år. Herefter er der ikke sat årstal på, men alene angivet en rækkefølge. Den samlede fysiske udvikling, som er skitseret i udviklingsplanen, forventes at skulle forløbe over en 10-årig periode eller måske længere, alt efter hvordan markedet udvikler sig. På modsatte side er angivet en rækkefølgeplan med ni faser. Det særlige ved Årslev er, at der ikke kan bygges nye veje, bygninger eller andre anlæg, inden der er etableret løsninger for håndtering af regnvandet. Derfor er det nødvendigt, at alt arbejde med jordflytning og håndtering af regnvand sker som det første i hhv. den nye bydel og i bymidten.

Rækkefølgen er udarbejdet ud fra kendte forudsætninger i 2019 med fremskrivninger af befolkningstilvækst f.eks. i forhold til forventet antal elever i skolen og en vurdering af, hvordan de kommunale grundvesteringer bedst stimulerer markedet, så der kan komme gang i salg af boligområderne. Endelig er der taget højde for den kendsgerning, at Faaborg-Midtfyn Kommune er nødt til at foretage den kommunale del af investeringerne over en årrække.

Afsættet for den fysiske plan for området er, at Byfælleden Nord i bymidten kan rumme ca. 35 boliger, som forventes solgt på en gang. For den nye bydel forventes mulighed for på sigt at etablere 500-600 boliger.

Salget i den nye bydel forventes ikke at ske på en gang, men løbende i perioden frem mod 2030.

## Status og nødvendig tilpasning af investeringer

Rækkefølgeplanen er baseret på en realiseringstakst for tilflytning af nye borgere, der rummer vækstscenariet på 1.200 flere borgere i Årslev 2030. Det er nødvendigt løbende at vurdere, om der skal ske tilpasninger med afsæt i dels status over salg af grunde, antal tilflyttede og deres sammensætning, dels den forventede udvikling.



| Rækkefølge           | Udviklingsplanens etaper  | Begrundelser   |
|----------------------|---|--|
| <b>Fase 1 – 2020</b> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Byvej anlægges fra Stationsvej gennem den 1. klynge</li> <li>• Bilbro anlægges over Vindinge Å</li> <li>• Landskabsbearbejdning og vandhåndtering i klynge 1 påbegyndes</li> <li>• Bydelsplads i den 1. klynge anlægges</li> </ul>   | Salg af 1. klynge påbegyndes   |
| <b>Fase 2 – 2021</b> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Landskabsbearbejdning og vandhåndtering i klynge 1 færdiggøres</li> <li>• Bøgehøjvej omlægges</li> <li>• 3 kryds anlægges/omlægges.</li> <li>• Stiforbindelse gennem Byfælled Nord anlægges.</li> <li>• Byparken etableres med regnvandsbassin og stier</li> <li>• Udviklingsoplæg daginstitution</li> <li>• Udviklingsoplæg skoleudvidelse, musikskole, ungdomsskole</li> </ul> | Salg af arealer til boliger ved Byfælleden påbegyndes                                      |
| <b>Fase 3 – 2022</b> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Byfælled Syd med sportsfaciliteter anlægges</li> <li>• Ombygning af skole</li> <li>• Portalbroen i syd etableres</li> <li>• Ny daginstitution etableres</li> </ul>   | Byfælled til sport, daginstitution, og portalbro er vigtige for tiltrækning af nye borgere |
| <b>Fase 4</b>        | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Ombygning af eksisterende skole fortsættes</li> <li>• Skoleforplads og parkering ved skolen anlægges</li> <li>• Platformen anlægges</li> <li>• Den sydlige byvej færdiggøres mellem klynge 1 og Møllehøjvej inkl. bro anlægges over Pederstrup Bæk</li> <li>• Infrastruktur, landskabsbearbejdning og bydelstov i klynge 2 påbegyndes</li> </ul>                                 |  |
| <b>Fase 5</b>        | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Infrastruktur, landskabsbearbejdning og bydelstov i klynge 2 afsluttes</li> <li>• Skoleudvidelse og musikskole</li> </ul>  | Salg af klynge 2 påbegyndes  |
| <b>Fase 6</b>        | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Ungdomsskole etableres</li> <li>• Infrastruktur, landskabsbearbejdning og bydelstov i klynge 3 påbegyndes</li> </ul>   | Salg af klynge 3 påbegyndes  |
| <b>Fase 7</b>        | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Etablering af Multihal påbegyndes</li> </ul>   |  |
| <b>Fase 8</b>        | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Multihal færdiggøres</li> </ul>  |  |
| <b>Fase 9</b>        | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Bibliotek opføres</li> </ul>   |  |







# Strategisk plan og økonomi

## Hvad skal der gøres for at omsætte udviklingsplanen til virkelighed?

Investeringer i Fremtidens Forstad handler i høj grad om samfundsøkonomi – om at imødegå en udvikling med demografiske udfordringer, som fremstillet i Faaborg-Midtfyn Kommunes Udviklingsstrategi "Sammen skaber vi det bedste sted 2019-2030". En fuld udnyttelse af potentialet for bosætning af nye borgere forudsætter en række langsigtede grundinvesteringer, så byens samlede bymæssige kvaliteter løftes frem mod 2030. Der vil være behov for kommunale anlægsinvesteringer på i størrelsesordenen 300 millioner kroner frem til 2030. Herefter vil det være lettere og væsentlig mindre udgiftstungt at tiltrække yderligere borgere til byen, da de største og mest nødvendige investeringer vil være gennemført. At investeringerne er tunge i de første år af perioden skyldes også, at flere investeringer har afventet resultatet af konkurrencerne og den strategiske udviklingsplan. Det

gælder bl.a. en udvidelse af skolen. Faaborg-Midtfyn Kommune har taget nogle afgørende skridt for at styrke bosætningen i Årslev og udnytte de komparative fordele af nærhed til de mange nye arbejdspladser i den sydlige del af Odense og den naturskønne beliggenhed.

Kommunen har især med opkøbet af Polymeren, jordkøbet af 20 ha jord i den nye bydel og to visionære arkitektkonkurrencer længe været i gang med at udvikle Fremtidens Forstad. Med vedtagelsen af den strategiske udviklingsplan og vigtige grundinvesteringer i den kommende budgetperiode har Kommunalbestyrelsen taget afgørende skridt for at realisere udviklingen af byen og skabt et godt grundlag for en intensiv markedsføring af området for at tiltrække investorer og kommende borgere.

En markedsanalyse, som Faaborg-Midtfyn Kommune har fået gennemført i 2019, viser, at der med udgangspunkt i 2019 vil kunne sælges ca. 55 grunde pr. år i de kommende 10 år.

I hvilken takt den strategiske udviklingsplan kan føres ud i livet, vil påvirkes af konjunkturer, trends og investorerens vurdering kan påvirke tempoet og efterspørgslen efter nye boliger. Med den strategiske udviklingsplan ligger der et godt og fremtidssikret grundlag for en bæredygtig udvikling af Årslev, der både rummer de værdier, som gør byen stærk og attraktiv som bosætningsby i dag – men også fremtidssikrer udviklingen, så den er robust og fremsynet i forhold til de udfordringer, vi ser frem imod – både lokalt, nationalt og globalt.

*Bydelstorv i den nye bydel, hvor de første gårde forventes udbud i 2020. Visualisering af Vandkunsten.*



**Kommunale  
anlægsinvesteringer  
og drift over tid**

**Byudviklingens  
indtægter og udgifter  
over tid**

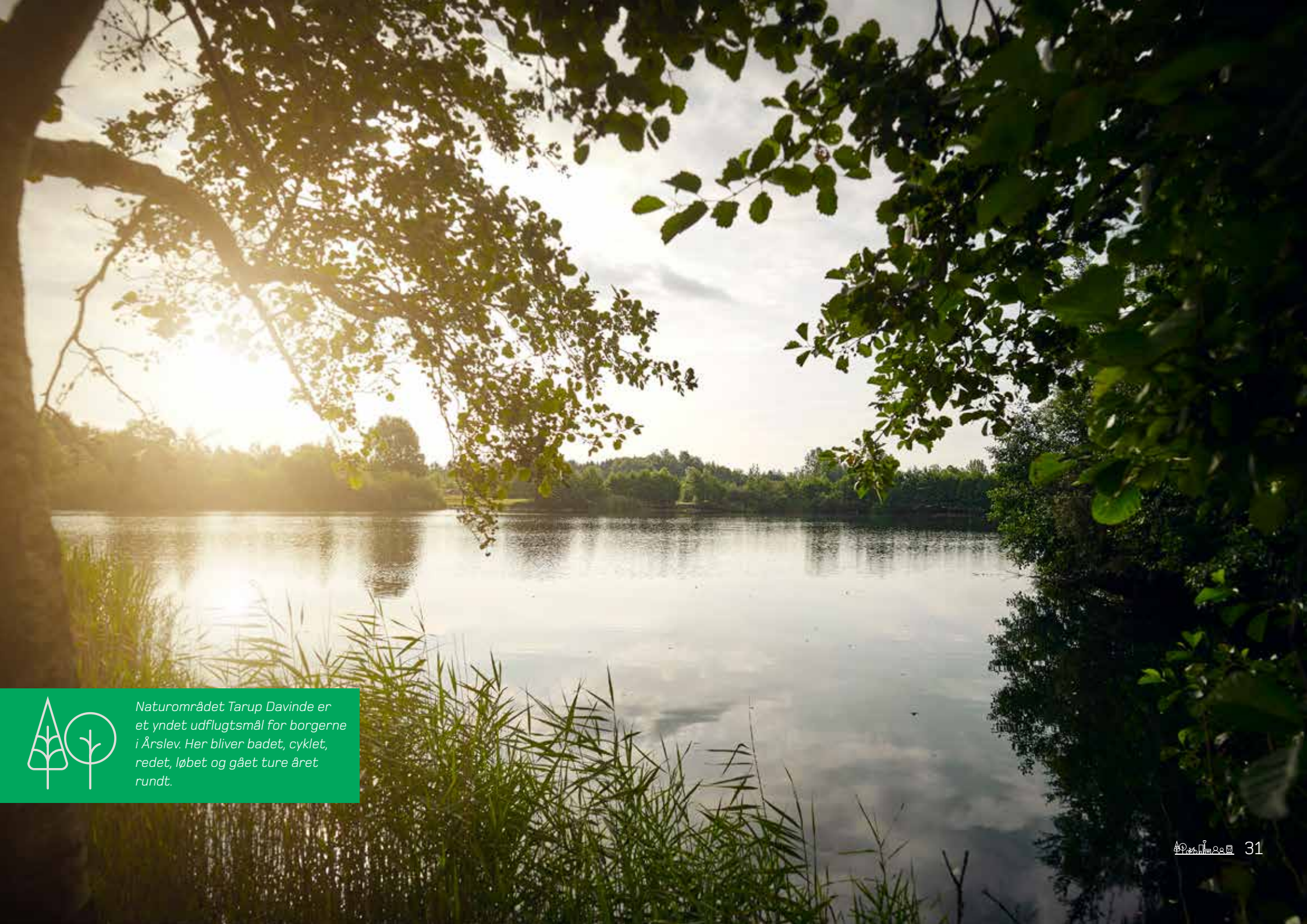
**Private investeringer  
i opkøb af jord  
og byggerier over tid**

## **Økonomiens kredsløb i et strategisk byudviklingsperspektiv**

- Kommunen investerer i offentlige anlæg
- De offentlige anlæg generer private investeringer i byudvikling og byggerier
- De nye borgere flytter ind og generer skatteprovenu
- Det private forbrug i byen vokser samlet set og udvikler potentielt nye lokale arbejdspladser og virksomheder

**De nye borgere  
– skatteprovenu og  
forbrugsmønstre  
over tid**





Naturområdet Tarup Davinde er et yndet udflugtsmål for borgerne i Årslev. Her bliver badet, cyklet, redet, løbet og gået ture året rundt.

## Kontakt

By- og Egnstrategisk Sekretariat  
Faaborg-Midtfyn Kommune  
Tinghøj Allé 2  
5750 Ringe  
Telefon: 72 53 80 05  
E-mail: PlanogKultur-Post.dk  
Web: [www.aarslev.fmk.dk](http://www.aarslev.fmk.dk)

