

STRUKTURPLAN FOR ODDER VEST





Vejen op til Bendsminde



Lysning i Balle Skov mod øst



Markvej øst for Bendsminde



Området set fra sydsiden af Stærperalle-
becken.



Den sydvestlige skråning med Helligkåden. I baggrunden ses Bendixminde



Bendixminde



Skovbrynet ved Balle Skov

Indledning

Strukturplanen omhandler det i kommuneplanen udlagte område 1.B.39.

Området ligger mellem Balle Bæk og Stampmølle Bæk og afgrænses mod vest af Snaerildvej og Bakkegårdsvej og mod øst af Balle Skov.

Selve området strækker sig mod syd til og med skråningen ned mod Stampmøllebækken. Den øvrige del af skråningen og lavningen omkring bækken indgår i et større rekreativt areal, der skal friholdes for bebyggelse. (1.RE.7.)

Kort beskrivelse af området

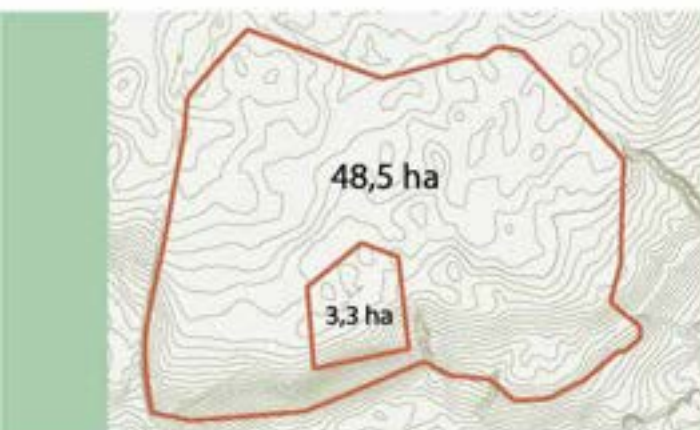
Området ligger nord for det nyere boligområde mellem Vestermarken og Stampmølle Bæk, som er under planlægning og udbygning i disse år.

I strukturplanen arbejdes der med at knytte området sammen med det overordnede hovedstinet i område 1.B.38. Indenfor området 1.B.39 ligger en større landbrugsejendom Bendixminde. Fra denne ejendom udstykkes et særskilt areal på ca. 3,3 ha, der ikke indgår i denne strukturplan, da ejeren selv har ønsket at forestå planlægning af området. Odder Kommune ejer hele planlægningsområdet, bortset fra Bendixminde. Kommunens areal inden for område 1.B.39 udgør cirka 48,5 ha.

Det overordnede landskabstræk er ådalen, hvor Stampmølle bæk løber, med skråninger mod nord og syd. Området langs bækken er meget naturskønt og vil blive en stor attraktion for de fremtidige boligområder.

Den øvrige del af området er kun let kuperet med en lav højderyg op mod Balle Bæk. Landskabet er beskrevet mere detaljeret fra side 6.

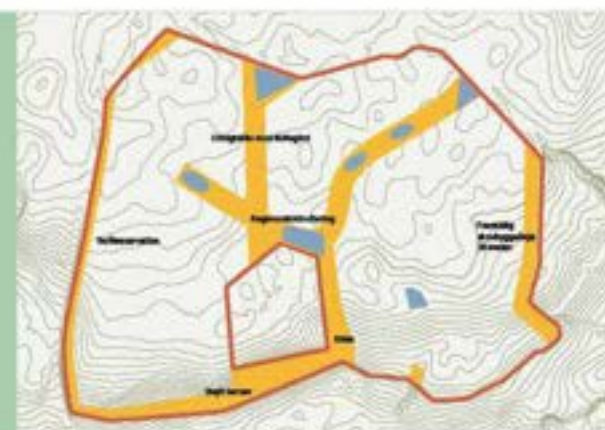




Bruttoareal: ca. 48,5 ha.



- Eksisterende ejendomme, der bevares



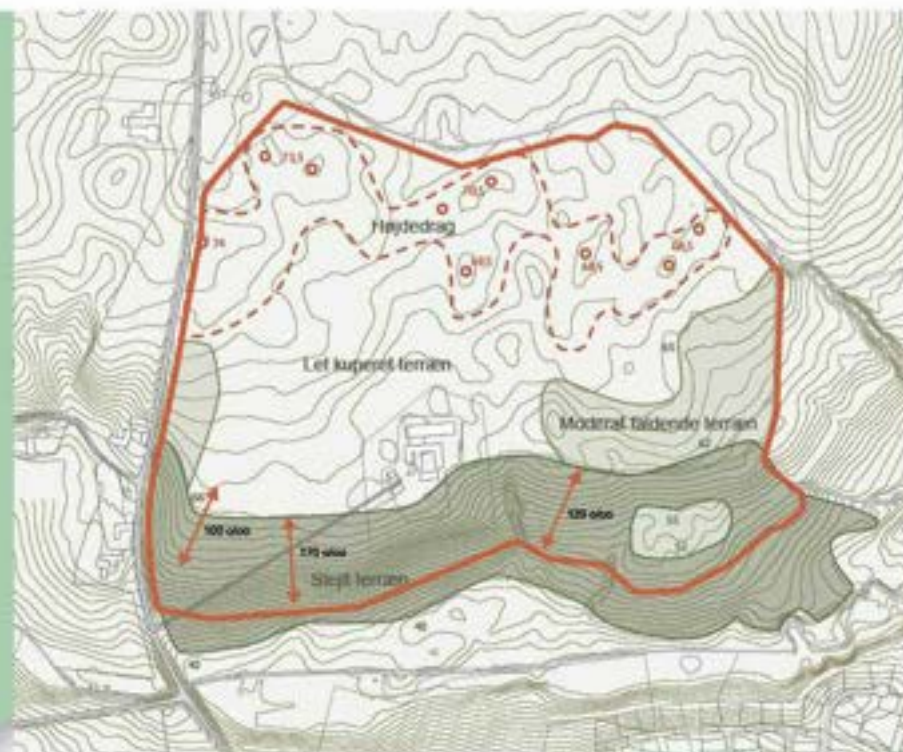
- Nettoareal: ca. 38 ha.

Arealer

Der udlægges et areal langs Bøkkedgårdsvej og Snærildvej til udvidelse af vejen samt cykel og gangsti.

Arealet, der er tilknyttet Bendixminde, indgår ikke i strukturplanen. På kortet er vist den eksisterende ejendom, der bevares.

I nettoarealet fragår arealer med meget stejl terræn, areal der ligger inden for 30 meter fra Balle Skov (Forventet skovbygningelinje) og vandlidende arealer, der samtidigt reserveres til fremtidigt afledningssystem for overflødevand samt området omkring kilden.



Området

Midt i området ligger gårdejendommen Bendixmølle og udgør sammen med de to "aftægtsboliger", haver og beplantning en meget fin og bevaringsværdig helhed. Der er ikke anden bebyggelse i området.

Der er ingen bevarede levende hegner i området bort set fra langs Snæmildvej og Bakkegårdsvej og langs Balle Bæk. Området har tidligere været opdelt af øst-vestligt beliggende hegner.

Sydøst for Bendixmølle ligger en helligkilde, også benævnt "Sct. Mariækilden" jf. Nationalmuseet, Danske Afd., Danmarks Oldtid. Kilden har været anvendt som vandingshul for kreaturer, men har ifølge folkeoverleveringer været anset for at have lægekraft, hvor "Overtroiske Folk" hentede vand på Valborg aften til at hvætte børnene med og måtte som betaling da lade et eller andet af, hvad de havde på sig, blive tilbage. Penge anvendtes derimod ikke. Steds- og lokalitetsnr.: 150210-5. Ansv. museum: Moesgård Museum. Helligkilden er udpeget som kulturmiljø i Kommuneplan 2009-2021.

Der er ingen registrerede fund i området. Der er registreret enkelte rundhøje rundt om området og visse steder ned mod Stampmølle Bæk må antages at have været ideelle for bosætning gennem historien. Der har tidligere været en mølle i den sydvestlige del af området - Snæmild Mølle. Der er ingen synlige spor efter møllen i dag.

Terræn

Landskabet er et typisk morænelandskab med bløde terrænformer. Den sydlige del af området gennemskæres af den øst-vestgående slugt ned mod vandløbet Stampmølle Bæk og fugtige engarealer omkring denne.

Jordbunden er sandblandet lerjord. Denne jordbundstype er i noget omfang egnet til lokal ned-sivning af regnvand. Der vurderes ikke at være større områder med blød bund i området ovenfor slugten, bortset fra enkelte steder hvor der tidligere har været vandhuller. Der må derimod forventes, at der i dalbunden med Stampmølle Bæk er større blødbundsområder, lige som der omkring Balle Bæk kan være blødbundsområder.

Terrænhældninger. Svagt fald fra områdets højeste terræn mod nord og ned mod syd og sydøst. Terrænet falder kraftigt syd for nuværende vej til Bendixmølle og ned mod Stampmølle Bæk. Flere steder her er terrænhældningen på mellem 100 - 170 o/oo.



Hydrologi

Området er beliggende mellem de to vandløb Stampmølle Bæk og Balle Bæk. Hovedparten af området afvandes mod Stampmølle Bæk, mens en mindre del afvandes mod Balle Bæk.

Området er drænet med afløb til flere mindre sideløb til Stampmølle Bæk. Der er i terrænet flere naturlige lavninger med retning ned mod slugten.

Der ligger et mindre vandhul nordøst for gården Bendominde. Ellers synes der ikke at være andre egentlige vandhuller i området. Af ældre kort fremgår det dog, at der tidligere har været flere mindre vandhuller mellem Bendominde og Balle Bæk og visse steder står der blankt vand i disse områder ved regnfulde perioder.

Området i bunden af lavningen med Stampmølle Bæk har karakter af lavbundsområde. Af ældre kort ses det, at en større del af lavningen har haft karakter af eng. I dag er der dyrkningsarealer helt tæt på Stampmølle Bæk. Disse arealer må antages at være vanddøende. Der ligger et godt naturpotentiale i at reetablere engarealerne omkring bækken.

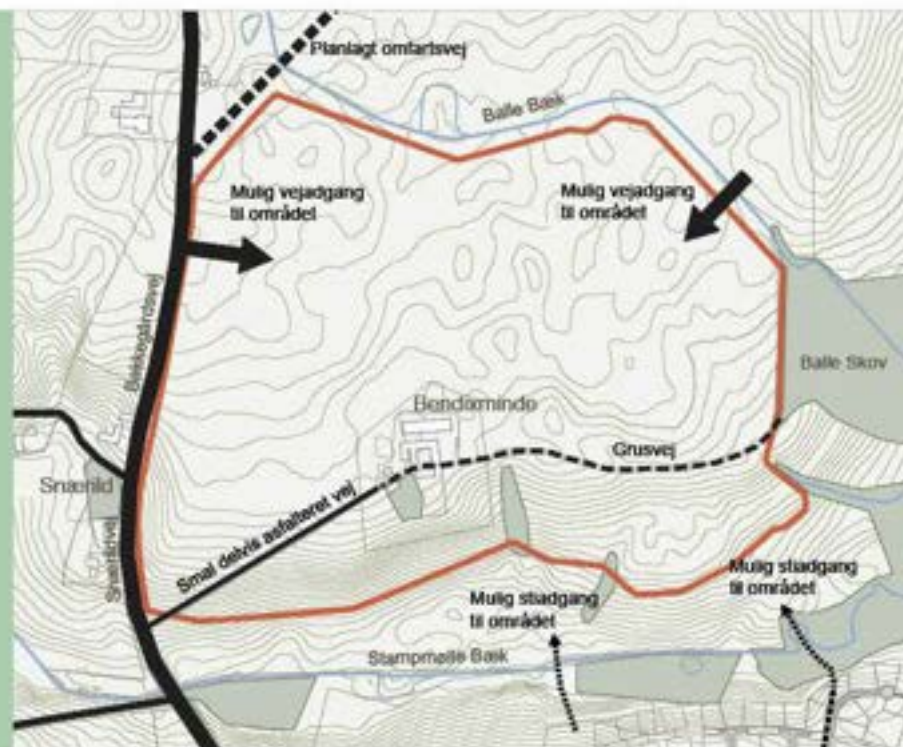
Vegetation og biotoper

Den nuværende beplantning er sparsom. Der er rester af løvhøg langs noget af Skæntvej og Bakkegårdsvej. Omkring Bendominde er der høje træer og hegn omkring gårdens hove og der er to mindre løkker med træer ved Helligkøden og en anden vandrønde sydøst herfor. Det øvrige område er dyrket landbrugsmæssigt (afgrøder).

Balle Skov ligger lige øst for området og fremstår med et skovbryn af blandet karakter ud mod området. Der er nyplantet et skovbryn foran det nuværende granskovsareal. Granskovsarealet vil med årene blive udskiltet med løvskov. Skoven er fredskov.

Det mindre vandhul nordøst for Bendominde har i sin nuværende tilstand og udstrækning kun begrænset værdi som biotop.

De få løkker med træbeplantning, Helligkøde og areal sydøst herfor, er vigtige biotoper, men ligger omgivet af dyrkede arealer og derfor noget isoleret i forhold til andre naturarealer.



Klimatiske forhold

De dominerende vindretninger kommer fra sydvest, vest og til dels nordvest. Der er ofte stærke vinde fra samme retninger. Vinde fra øst og sydøst forekommer jævnligt, de særligt kælige vind fra nordøst forekommer noget sjældnere.

Der er rimeligt gode læforhold langs Snærådvej samt tæt på Balle Skov, hvor de vestlige vinde søger over skoven. Stugten samt beplantningen omkring Bendøminde og Helligkilde giver god læ for de nordvestlige og vestlige vinde. Derimod er den del af området, der ligger nord for Bendøminde meget udsat for vind. For at skabe gode læforhold, bør der i høj grad indarbejdes læskabende beplantning – særligt mod nord og vest. Gode læforhold giver bedre komfort på bebyggelsesens udearealer og kan give et mindre varmeforbrug i husene.

Nuværende beplantning medfører ikke væsentlige skyggegeener. Balle Skov medfører skyggegeener i morgentimerne. Ny lægivende beplantning bør udføres, så den ikke medfører nye skyggegeener.

Området er højtliggende uden væsentlige lavninger og rummer derfor ikke arealer, hvor der umiddelbart er risiko for oversvømmelse. Overflødevand vil søge mod de to vandløb nord og syd for området. Der bør sikres gode afløbsforhold, da det er et stort område, der skal anvendes samt tilstrækkelige forsinkelsesbassiner, så vandløbene ikke ødelægges i forbindelse med kraftige regnskyl.

Infrastruktur

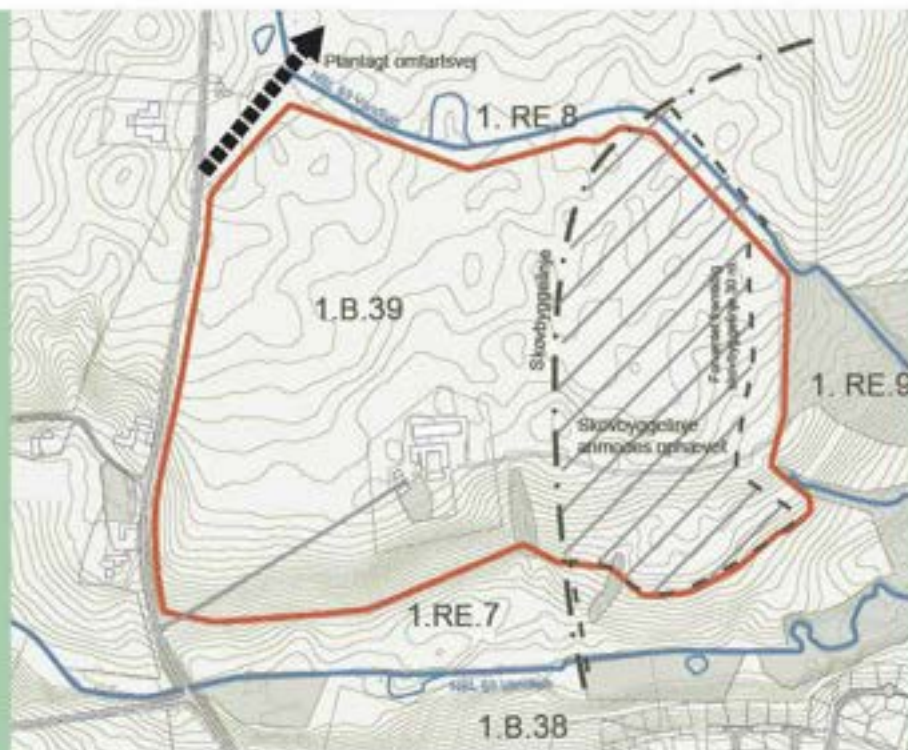
Der er vejbyggeplan på 10 meter målt fra vejmidte langs Snærådvej og Bakkegårdsvej. Vejene er jævnfør Kommuneplan 2009-2021 planlagt udbygget til en vestlig omfartsvej.

Eneste vej i området er en smal og delvist asfalteret vej fra Snærådvej til Bendøminde og videre som grusvej/hjulspor til Balle Skov. Det er oplagt at anvende vejen helt eller delvist til en intern sti eller vej i området. Der er i henhold til kommuneplanen planlagt en cykelsti langs Snærådvej og Bakkegårdsvej. Cykelstien skal ses i sammenhæng med udbygning af Snærådvej og Bakkegårdsvej til omfartsvej.

Der er i henhold til Kommuneplan 2009-2021 planlagt en vandrute langs sydsiden af Stampemøllebækken. Stiens videre forbindelse mod Odder by vil krydse Vennelundsvej i tunnel. Der er bybusrute på Vennelundsvej. Stoppestedet ved tunnelen under Vennelundsvej ligger i en afstand af 450-500 meter fra området. Der er skolebusrute langs Snærådvej og Grøtshulevej i kort afstand fra området.

Der er ingen højspændingsmaster i området. Øvrige ledningsanlæg kendes ikke.

Vejadgang til område kan etableres fra Bakkegårdsvej og via ny vej fra Ballevej. Stiforbindelse kan etableres to steder fra boligområdet mellem Stampemøllebækken og Vestermarken. Den østlige sti forudsætter etablering af bro over bækken - cirke 70-80 meter.



Planforhold og bindinger

Kommuneplan 2009-2021. Området er omfattet af rammeområde 1.B.39 og støder op til de 3 rekreative områder, der støder op til boligområdet, 1.RE.7, RE.8 og 1.RE.9.

1.B.39 må anvendes til boligformål i form af åben lav og tæt lav bebyggelse med tilhørende kollektive anlæg som børneinstitutioner og lignende offentlige formål samt butikker til betjening af området. Det maksimale etageantal er fastsat til 2½ etage og den maksimale bygningshøjde er fastsat til 10,50 meter.

Strukturplanens realisering medfører, at der for dele af området skal udarbejdes kommuneplanlignende som følge af ønsker om høj boligbebyggelse i 3-4 etager.

Naturbeskyttelse. I område 1.B.39 er der ingen beskyttede områder. De to vandløb Stampmølle Bæk og Balle Bæk er beskyttet efter naturbeskyttelseslovens § 3. Sti- og vej anlæg og lignende, der skal krydse vandløbene forudsætter dispensation fra naturbeskyttelsesloven.

Byggetilføjelser. Skovbyggeøjne på 300 meter i forhold til Balle Skov og omfatter 1/3 af området.

Egnethedsanalyse

Området er vurderet med hensyn til egnethed til bebyggelse. I vurderingen indgår 3 kategorier: Områder, der ikke er egnet til byggen eller er egnet på vilkår, eller fuldt ud egnet til byggen.

- 1. Egnet.** Gode jordbundsforhold, høj eller god attraktionsværdi, fri af byggetilføjelser, god afstand til biotoper, ikke i spredningskorridor, jævnt terræn, ingen eller lav risiko for negativ klimapåvirkning (oversvømmelsesrisiko, stormfald m.v.)
- 2. Egnet på vilkår.** Skovbyggeøjne, f.eks. 30-300 meter fra skovbryn, i spredningskorridor, stejlt terræn, omkring vigtig biotop, kun begrænset støjbelastet, som kan afhjælpes ved afskærmning, begrænset negativ klimapåvirkning, som kan hindres ved afværgende foranstaltninger.
- 3. Ikke egnet.** Mindre god attraktionsværdi, blød bund, meget stejlt terræn, skovbyggeøjne 0-30 meter fra skovbryn, i biotop, støjbelastet, vejbyggeøjne og risiko for negativ klimapåvirkning.



Attraktionsværdi

Området er vurderet med hensyn til attraktionsværdi. I vurderingen indgår 3 kategorier af attraktionsværdier: **Meget høj attraktionsværdi**, **god attraktionsværdi** og **mindre god attraktionsværdi**. Attraktionsværdierne kan være afgørende for hvilken indsats der skal gøres i området for, at alle delområder kan få en god attraktionsværdi. Nogen områder har en naturgiven attraktionsværdi, der ikke kræver en særlig indsats i udformningen af området, mens andre områder kræver at der foretages nogle tiltag i forbindelse med udformningen af området for at opnå en høj eller god attraktionsværdi.

A. Meget høj attraktionsværdi: Udsigt, god solorientering, læ, ingen støj.

B. God attraktionsværdi: Udbliksmuligheder, nogenlunde solindfald, nogenlunde løforhold, kun lidt støj fra trafik eller virksomheder)

C. Mindre god attraktionsværdi: Ringe udbiks- eller udsigtsmuligheder, skyggetufuldt område eller meget vindudsat område med ringe løforhold, meget støj fra trafik eller virksomheder.

Områderne ned mod lavningen med Stampene Bæk har en meget høj attraktionsværdi på grund af udsigten og på grund af den gode solorientering på en sydvendt skråning. Der er ingen risiko

for at arealerne bliver støjbelastet af en forventet øget trafik på Sneridvej. Områderne ind mod Balle Skov og langs del af Balle Bæk har ligeledes høj attraktionsværdi.

Områderne nord for Bendøminde har en god attraktionsværdi. Ved den rette bebyggelses- og beplantningsstruktur er der mulighed for udblik mod landskabet fra området. Mulighederne for optimal solindfald er tilstede, men til gengæld er området noget vindudsat. Dette kan afhjælpes med lægivende beplantningsstrukturer, som dog kan medføre forringede udbliksmuligheder og let forringede solindfald for de boliger, der kommer til at ligge tæt på den lægivende beplantning.

Områderne langs Bækkegårdsvej har en lav attraktionsværdi, idet vejen forventes udbygget til omfartsvej med en noget øget trafikmængde i forhold til i dag. En støjvold kan afhjælpe støjbelastningen, men det går samtidig ud over udbliksmuligheder og til dels solindfald (aftensol). Visse steder langs lavningen mod syd er terrænet meget stejlt, hvilket giver dårlige byggemuligheder. Endvidere er der en zone langs Balle Skov, som vil ligge i skygge fra solopgang til middagstid. Dette areal svarer dog til det forventede reducerede skovbyggeareal, som alligevel ikke forventes bebygget.



Vision

Projektets hovedvision er at skabe en strukturplan, der skaber gode rammer for at bosætte sig i tæt kontakt til landskabet. Samtidig er det et mål at skabe en klar afrunding af Odder by mod vest og tænke det nye boligområde og de store landskabelige værdier sammen med den øvrige by.

Det er hensigten at skabe et bæredygtigt område, hvor de gode afvandingsmuligheder i de sammenhængende grønne strøg og blandede boformer til sammen danner et varieret byområde som er rig på oplevelser.

Endelig er det også projektets mål at sikre en god tilgængelighed både internt for gående og kørende, og i forhold til det eksisterende vej- og stinet.

Hovedgreb / Et nyt boligområde

Området udlægges til boliger i form af tæt-lav og åben lav bebyggelse samt i begrænset omfang høj bebyggelse. Derudover kan der udlægges et areal til offentlige formål midt i området. Der udlægges arealer i form af grønne kiler mellem boliggrupperne, som ligger som øer i landskabet. Der sikres god kontakt og stiforbindelser til området ved Stampmølle Bæk, Balle Bæk og Balle Skov.

Overordnet disponeres området med 16 boliggrupper med hver deres karakter. I de fleste af boliggrupperne er der blandede boformer. Tæt lav bebyggelse sammen med villabebyggelse, tæt lav bebyggelse sammen med høj bebyggelse.

Boliggrupperne ligger generelt på de lave højdepunkter mellem de naturlige afløbsretninger i området. Afvandingen af området foregår via åbne grøfter og småsøer i sammenhængende grønne forløb mellem boliggrupperne, således at hele afvandingssystemet er synligt og tilfører området synlige vandarealer (forsinkelsesbassiner) og vandløb.

Den grønne kile midt gennem området flankeres med en beplantning af skovtræer og frugttræer som overgang mellem bebyggelse og lysninger. Beplantningen etableres i en variabel bredde og højde. Denne beplantning kan søges etableret som pionerbeplantning, der kan nå at vokse op inden de tilstødende boligområder planlægges, byggemodnes og tages i brug og have en ikke uvæsentlig lægivende effekt og øget attraktionsværdi for de mere vindudsatte områder nord for Bendixminde.

Stamvejen udføres med allétræer, mens de øvrige veje tilplantes med træer af mere tilfældig orden og typer.

Via kilerne sikres, at beboerne i området mange steder har kig til landskabet og let adgang til det rekreative område ved Stampmølle Bæk, Balle Bæk og ikke mindst Balle Skov.

Arealet neden for Bendixminde friholdes for bebyggelse således, at der er friholdt en sigtelinje fra stuehuset til Snærildgård på den anden side af lævningen med Stampmølle Bæk. Ligeledes friholdes en kile i sigtelinjen mellem Bendixminde og Ballegård beliggende nord for Balle Bæk. Disse friholdte kiler udlægges for, at sikre en visuel forbindelse mellem de tre gårde, der fungerer som sigtepunkter i landskabet.







- Stamvej
- Adgangsvej
- Boligvej
- - -** Hovedsti
- - -** Sti

Trafik

Området forsynes med to vejadgange fra henholdsvis Bakkegårdsvej fra vest og Ballevej fra øst. Der etableres en gennemgående facadeløs stamvej A-B fra Bakkegårdsvej til Ballevej. Vejen anlægges med et slynget forløb og hastighedsdæmpende foranstaltninger, som hævede flader ved vej- og stikrydsninger.

Fra den gennemgående stamvej udlægges 3 facadeløse adgangsveje til vejbetjening af boligene i delområderne 1, 2 og 3. Delområde 4 vejbetjenes direkte fra stamvejen via op til 3 overkørsler til denne. Hver boliggruppe i delområde 1, 2 og 3 vejbetjenes hovedsagligt fra adgangsvejene. Ved hver boliggruppe etableres vendepladser eller en intern cirkulationsvej.

Ejendommen Bendixminde vejbetjenes fra adgangsvejen E-F via overkørsel hertil, når vejen er etableret.

Der reserveres areal til udvidelse af Snærildvej og Bakkegårdsvej og den videre forlægning mod nordøst til Ballevej.

Der skal i den forbindelse reserveres areal til en kombineret cykel og gangsti samt til beplantningsbælter og eventuelt en støjskærm/ jordvold.

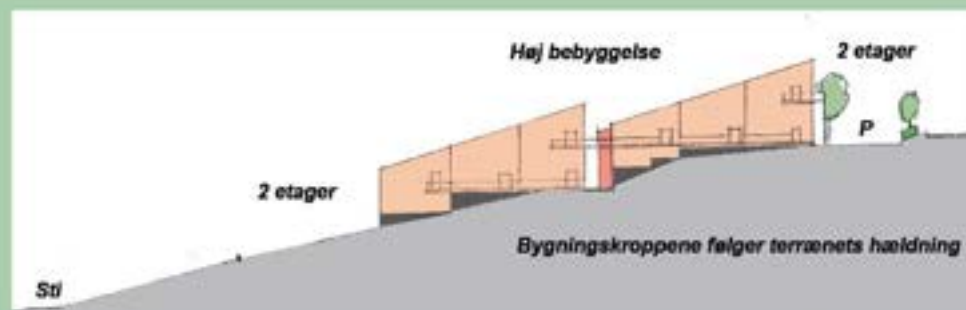
Stinet: Der etableres nye stier, der forbinder den nye bebyggelse med boligområdet syd for Stampmølle Bæk og videre til Vestermarksskolen ved Vennelundsvej. Der er en forudsætning for at der kan etableres stiadgang mellem de to områder nord og syd for Stampmølle Bæk, at der etableres broer over bækken. Den østlige overgang forudsætter etablering af en bro i en længde af cirka 70-80 meter afhængigt af udførelsen.

Der anlægges flere stier gennem området, der forbinder områdets boliggrupper med hinanden. Der etableres en øst-vestgående sti i bunden af lavningen og en sti langs Balle Skov og nord om bebyggelsen langs Balle Bæk. Stisystemet er udformet således at det er muligt at bevæge sig rundt i området i cirkler - afhængigt af om man vil vælge en lang eller kort tur. Dette skal fremme motionsmulighederne, hvad enten man går, løber eller cykler rundt i området. Stisystemet erstatter de traditionelle førtøve langs vejene.

Stinettet er udformet så der er så få krydsninger med de overordnede veje som muligt. Ved stikryds etableres hastighedsdæmpende foranstaltninger.

De vigtigste stier anlægges med asfaltbelægning og belysning, men de øvrige stier anlægges med løs belægning og hovedsagligt uden belysning eller reduceret belysning.

Derudover kan der etableres trampestier gennem de grønne områder, hvor der er behov.



Bebyggelse i området

I strukturplanen angives hvilke områder, der kan anvendes til åben-lav bebyggelse i form af fritliggende parcelhuse, områder med åben villabebyggelse uden synlig markering af skellinier og områder, der kan anvendes til tæt-lav bebyggelse i form af række-, kæde- eller dobbelthuse samt områder, hvor der kan opføres høj bebyggelse i form af punkthuse i 3-4 etager eller længehuse på skrånende terræn ned mod lavningen med Staampølle Bæk. Se kort på side 15.

Åben-lav bebyggelse

Området er disponeret, så den åben-lave bebyggelse ligger rundt om mindre områder med f.eks. tæt-lav bebyggelse eller åbne villabebyggelser.

Tæt-lav bebyggelse

Området er disponeret, så de tæt-lave bebyggelser flere steder er placeret som små boliggrupper inde i de åben-lave boliggrupper. I delområde 1, 2, 3 og 4 er der udlagt områder til tæt-lav bebyggelse som fritliggende boliggrupper i landskabet. Den tæt-lave bebyggelse kan bestå af gårdhuse og parcelhuse på små grunde eller mere traditionelle tæt-lave bebyggelser i form af kæde-, række- eller dobbelthuse.

Høj bebyggelse

I delområde 4 udlægges boliggruppen 4b til høj bebyggelse i form af punkthuse i 3-4 etager. I delområde 2 udlægges den del af boliggruppe 2d og 2e, der ligger ned mod Staampølle Bæk til høj be-

byggelse. Bebyggelsen er 3-4 etager mod den lave del af terrænet og 1-2 etager mod den høje del af terrænet. Alternativt kan bebyggelsen udføres med taghældning i bebyggelsens længderetning som følger terrænhældningen. Se skitse ovenfor.

Der kan udlægges et område til offentlige formål ved boliggruppe 4a ud mod stamvejen A-B i midten af området. Dette område kan anvendes til institution, fælleshus eller f.eks. et ældrecenter.

Der er ikke disponeret med bebyggelse på ejendommen Bendixminde. Området kan planlægges særskilt i respekt for den nuværende gårdbebyggelse.



- Åben-lave boliger
- Tæt-lave boliger
- Høj bebyggelse
- Mulighed for offentlige formål

Boligtper

Områdets rummelighed

Strukturplanen angiver hvilke områder, der kan anvendes til åben lav bebyggelse i form af fritliggende parcelhuse, områder med åben villabebyggelse uden synlig markering af skellinier og områder, der kan anvendes til tæt lav bebyggelse i form af række-, kæde- eller dobbelthuse og villaer/ parcelhuse på små grunde og gårdhavehuse samt områder, der kan anvendes til høj bebyggelse i 3-4 etager.

Samlet rummelighed

Området har en samlet rummelighed på cirka 460 boliger på areal på 48,5 ha.

De grønne friarealer inkl. stier, regnvandsbassiner, vandrender og plantebælter udgør i alt cirka 153.000 m². (15,3 ha)

Vejarealer (Stamvej, adgangsveje og de på strukturplanen viste boligveje) udgør cirka 51.000 m². (5,1 ha)

Det salgbare areal udgør ca. 281.000 m² (28,1 ha) inkl. areal til eventuelle offentlige formål. Det kan overvejes medtage plantebælter, der støder op til storparceller med tæt lav bebyggelse til de salgbare arealer.

Den samlede boligthed i området er på cirka 9,5 boliger pr. ha.

Rummelighed fordelt på boligtyper:

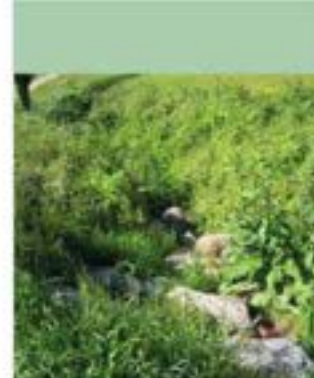
Gårdhavehuse og villaer på små grunde. Der er udlagt 3 områder til gårdhavehuse eller villaer på små grunde. Det er i boliggruppe 1a, 1b, 1d, 1e og 1f. Den samlede rummelighed er på cirka 62 boliger med en mindste grundstørrelse på 600 m² inkl. interne friarealer, veje og eventuelle fælles parkeringsarealer.

Række-, kæde-, eller dobbelthuse. Der er udlagt 7 områder til række-, kæde-, eller dobbelthuse. Det er i boliggruppe 2b, 2c, 2d, 2e, 3a, 4a og 4c. Den samlede rummelighed er på cirka 164 boliger med en mindste grundstørrelse på 400 m² inkl. interne friarealer, veje og fælles parkeringsarealer.

Fritliggende parcelhuse. Der er udlagt 6 områder til fritliggende parcelhuse. Det er i boliggruppe 1a, 1b, 1c, 2a, 2b, og 3b. Den samlede rummelighed er på cirka 122 byggegrunde. Grundene i disse boliggrupper er eksempelvis mellem 800 og 1.100 m² eller gennemsnitligt 900 m².

Høj bebyggelse. Der er udlagt 3 områder til høj bebyggelse (3-4 etager). Det er i boliggruppe 2c, 2d og 4b. Den samlede rummelighed er på cirka 112 boliger, hvor af 70 kan opføres som stokbebyggelse ned mod lavningen ved Stampmølle Bæk og 42 boliger i 5 punkthuse i det højtliggende område ved Balle Bæk.

- 16 Området udbygges over en årrække. Hvis der er behov for andre boligtyper, f.eks. flere fritliggende parcelhuse, så kan flere af områderne reserveret til tæt lav bebyggelse ændres til åben lav bebyggelse. Dette får dog stor betydning for områdets rummelighed. Ved ændring fra tæt lav til åben lav bebyggelse fragår 4 tæt lave boliger for hver ny åben lav bolig.





Etapeopdeling

Området kan etapeopdeles således, at området udbygges fra den sydøstlige del mod den sydvestlige del og dernæst mod nord. Det foreslås, at området opdeles i 3 hovedetaper. Etapedelingen fremgår af diagrammet.

Etape 1

Etape 1 vil udgøre det østlige område syd for adgangsvejen. Stamvejen A-B etableres enten fra Bakkegårdsvej eller fra Ballevej. Det vil sige område 1.

Etape 2

Etape 2 vil udgøre det vestlige område syd for stamvejen A-B og vest for Bendixminde. Det vil sige område 2. Bendixminde kan tilsluttes adgangsvejen E-F i forbindelse med etablering af etape 2.

Etape 3

Etape 3 vil udgøre områderne 3 og 4 nord for stamvejen A-B.

Rækkefølgen på etape 2 og 3 er dog afhængig af, om området vejforsynes fra Ballevej eller Bakkegårdsvej først.

Planudsnit



Eksempel på offentligt formål i den sydlige del af delområde 4a, f.eks. i form af institution.



Biofaktor

Biofaktoren er udtryk for den biologiske aktivitet, som en grund, et byggefelt eller et område eller en bydel levner plads til rent volumenmæssigt. Populært sagt kan biofaktoren ses som den gennemsnitlige højde af beplantningen, hvis den skulle dække hele det beregnede område.

En høj biofaktor indikere en høj grad af fotosyntese. Når sollyset rammer planternes blade, sker der i bladenes grønkorn en fotosyntese, hvor kuldioxid (CO_2) og vand (H_2O) omdannes til glukose ($C_6H_{12}O_6$) og ilt (O_2). En øget fotosyntese og binding af CO_2 i levende plantemateriale virker således positivt ind i det CO_2 -regnskab, som verdenssamfundet i disse år er ved at gøre til målestok for indsatsen mod den globale opvarmning. Gennem en systematisk byforgrønnelsesproces kan vi være med til at afbøde byens nu stærkt negative indflydelse på CO_2 -regnskabet - og den globale opvarmning, som truer med at accelerere globale klimaændringer.

Biofaktor-beregnningen stammer oprindeligt fra Tyskland, hvor den bliver anvendt i byplanlægningen. Man kan for eksempel for et industriområde stille krav om en biofaktor på 0,4, for et boligområde 0,6 og for en børnehave 0,8.

Samlet biofaktor for Odder Vest

Byudviklingsområdet Odder Vest har i dag en forholdsvis lav biofaktor. Dette skyldes, at de store landbrugsarealer, der opdyrkes med korn og andre afgrøder, har en lav biofaktor. Fraværet af levende hegn og anden beplantning er også medvirkende til en lav biofaktor. Biofaktoren for området, som det fremstår i dag, er opgjort til cirka 0,3. I beregningen indgår ikke arealet mellem den fremtidige bebyggelse og Stampmølle Bæk, men der er beregnet en selvstændig biofaktor for dette areal. Dette omdannes fra landbrugsjord til et ekstensivt plejet engareal og får dermed en højere biofaktor. Den fremtidige biofaktor for dette engareal er beregnet til cirka 1,00.

Med byudviklingen af området befastes store områder og der placeres en større bygningsmasse i området i forhold til i dag. Men samtidigt bliver der større grønne friarealer, der indrettes med en græsflader med naturkarakter, træer og buske, nye vandarealer og private haver. Denne type arealer har en højere biofaktor end dyrkede landbrugsarealer.

Der kan arbejdes med at en stor del af tage og facader begrønnes. Der er i beregningen medtaget eksempel, hvor 25 % af tagfladerne og 10 % af facaderne begrønnes.

Biofaktoren for området vil øges med årene, idet træerne får større kroner, og at væg- og tagbeplantning får et større areal.

Den fremtidige biofaktor er beregnet til være cirka 0,6. Det er ikke muligt at beregne forøgelsen efter 10 år, da det jo afhænger af, hvor hurtigt områdets etaper udbygges. Ved en begrønning af tagflader og facader, som nævnt ovenfor, kunne biofaktoren nå op cirka 0,65.



GBL GRUPPEN FOR
BY & LANDSKABSPLANLÆGNING APS

