

*Seniorvenlige boliger og familievenlige boliger - et trygt og
hyggeligt fællesskab for alle.*

BYUDVIKLING BAKKEBØLLEVEJ - NYRÅD

NOV 2025



Seniorvenlige boliger og familievenlige boliger - et trygt og hyggeligt fællesskab for alle.

Nyråd ligger smukt placeret i det sydsjællandske landskab, omgivet af åbne marker, frodige skove og med kort afstand til den imponerende Storstrømsbro og Smålandsfarvandet. Her forenes det naturskønne med det nære – et område, hvor man mærker roen fra det åbne landskab og samtidig har byens muligheder og infrastruktur lige i nærheden. Det gør Nyråd til et oplagt sted for moderne bydvikling med fokus på livskvalitet, fællesskab og grønne omgivelser.

Selve udviklingsarealet omkring Bakkebøllevej er stærk kuperet og falder omtrent 14 meter, fra kote 58 ved Mønsvej/Kalvehavevej i nord, til lavningen ved Bakkebøllevej i kote 40.

Arealets kuperede karakter med højderygge, lavninger og våde områder ligger til grund for disponeringen, hvor de bedste bygbare arealer defineres og, hvor de mindst egnede indgår i arealets rekreative strukturer.

De naturlige lavninger kan udnyttes til lokal afvikling af regnvand og blive en integreret de rekreative landskabstræk der kan blive udviklingsområdets identitetsskabende strukturer.

Arealer reserveres til LAR i overensstemmelse med den eksisterende topografi. Vandet håndteres i åbne systemer og bliver del af områdets rekreative kvaliteter. Desuden minimerer det behovet for terrænmodellering og fordrer en ressourceeffektiv udvikling.

Udviklingsområdets kontekst indeholder både store naturkvaliteter gode trafikale forbindelser.

Området er særligt godt forbundet til rekreative stiforbindelser til skov og foreningsliv og med direkte opkobling på Bakkebøllestiens cykelrute. Trafikal adgang til området foreslås etableret fra to punkter. Ét i nord fra Kalvehavevej, der betjener dagligvarer og det nordligste udviklingsområde, samt ét i syd fra Bakkebøllevej der betjener områdets sydlige del.

Gang og cykeltrafikforbindelser indskrives i de eksisterende netværk og bliver integreret del af Nyråds trafikale hieraki.

På baggrund af analysearbejdet peges på 4 hovedklynger. Den første indeholdende dagligvarer, parkering og boliger. Klynge 2 og 3 som rene boligklynger og klynge 4 som indeholder boligudvikling samt udvikling af den eksisterende gård som fællesfacilitet for det nyudviklede område.





Udviklingsarealet omkring Bakkebøllevej er stærk kuperet og falder omtrent 14 meter, fra kote 58 ved Mønsvej/Kalvehavevej i nord, til lavningen ved Bakkebøllevej i kote 40.



Udviklingsarealet eksisterende strømningsveje angiver højderygge, vandskel, lavninger og våde områder der er et godt værktøj til at undersøge de bedste bygbare arealer.



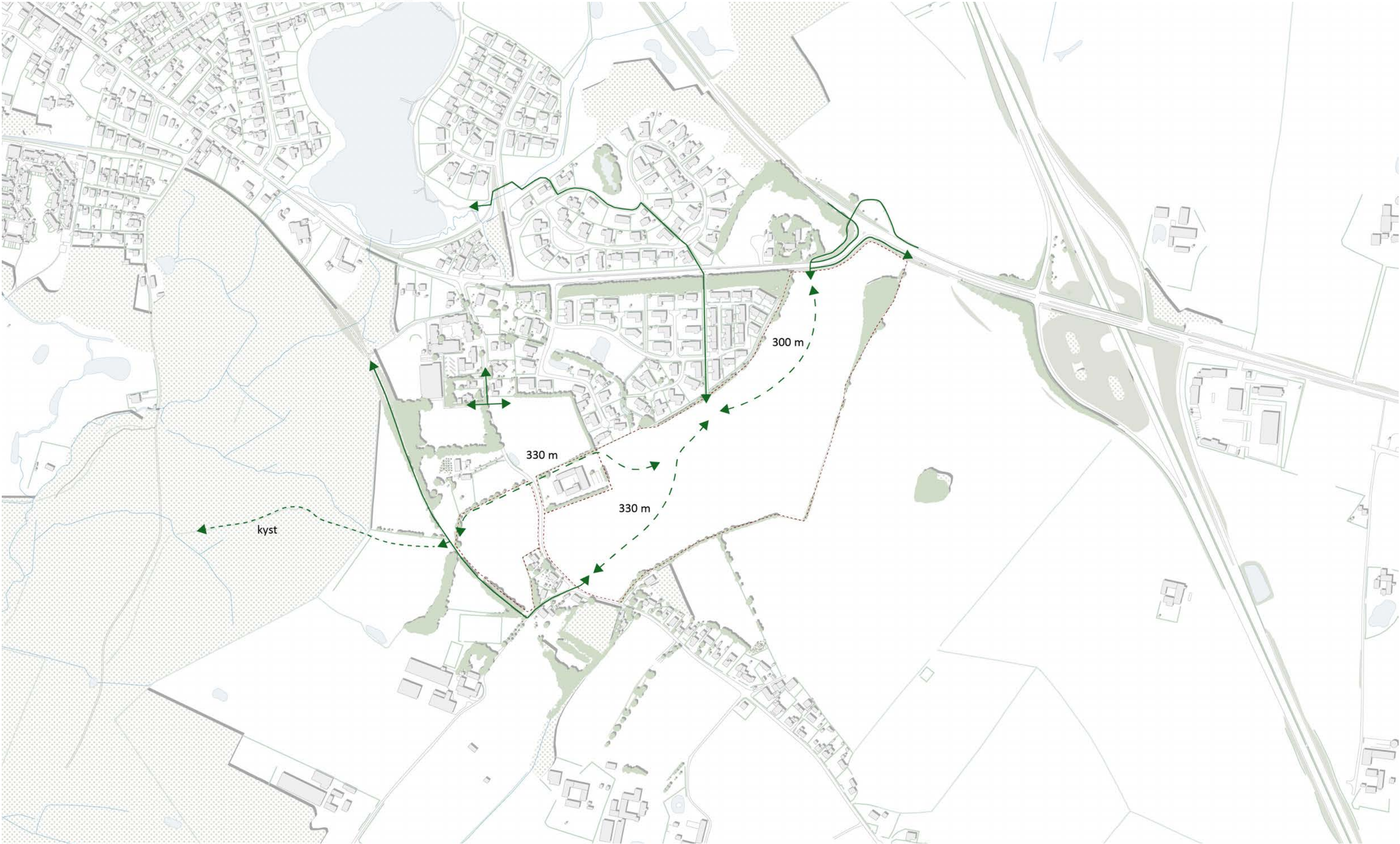
De naturlige lavninger kan udnyttes til lokal afvikling af regnvand og blive en integreret de rekreative landskabstræk der kan blive udviklingsområdets identitetsskabende strukturer.



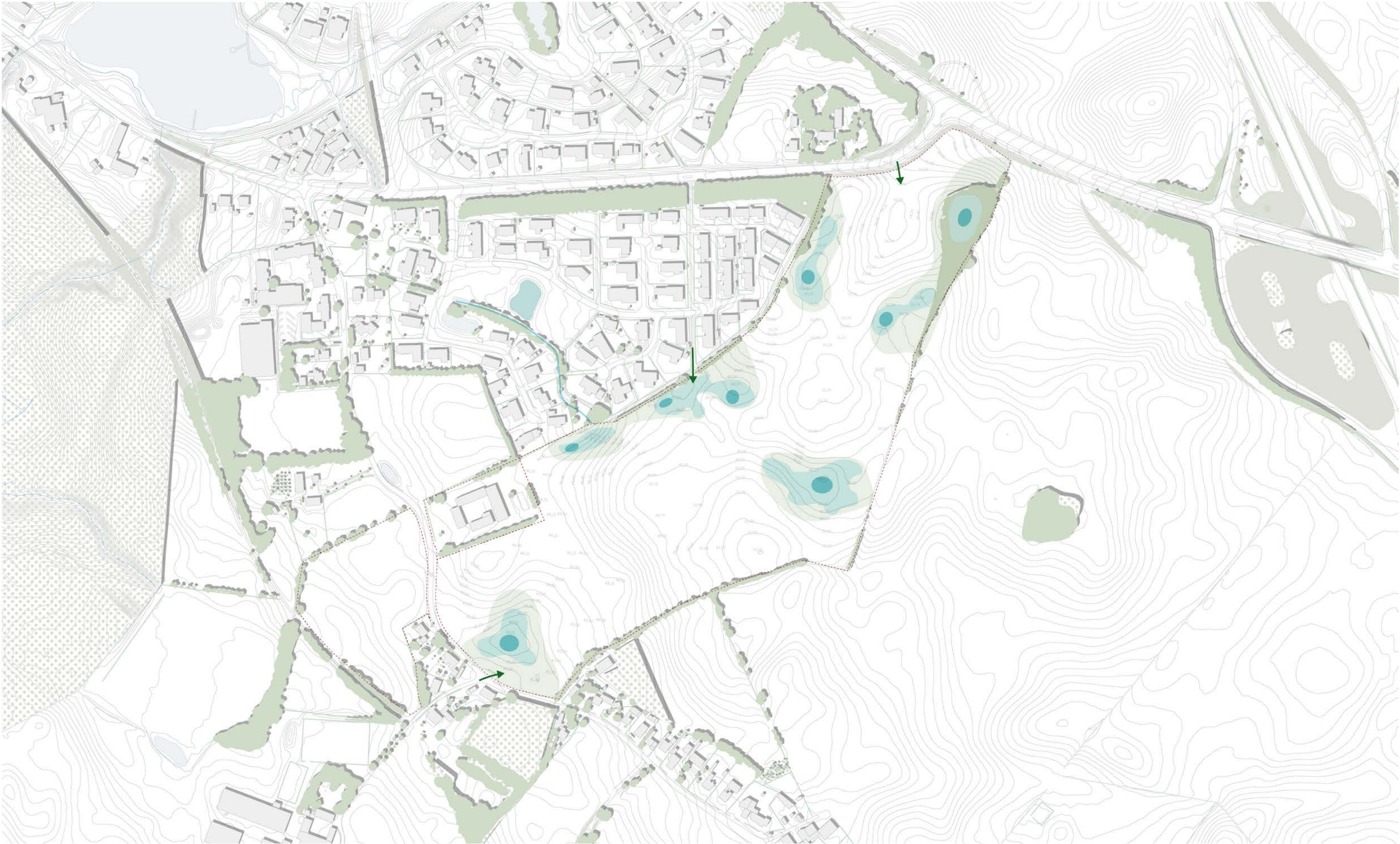
Udviklingsområdets kontekst indeholder store naturkvaliteter gode trafikale forbindelser. Området er særligt godt forbundet til rekreative stiforbindelser til skov og foreningsliv og med direkte opkobling på Bakkebøllestiens cykelrute.



Trafikal adgang til området foreslås etableret fra to punkter. Ét i nord fra Kalvehavevej, der betjener dagligvarer og det nordligste udviklingsområde, samt ét i syd fra Bakkebøllevej der betjener områdets sydlige del.



Gang og cykeltrafikforbindelser indskrives i de eksisterende netværk og bliver integreret del af Nyråds trafikale hieraki.



Arealer reserveres til LAR i overensstemmelse med den eksisterende topografi. Vandet håndteres i åbne systemer og bliver del af områdets rekreative kvaliteter. Desuden minimerer det behovet for terrænmodellering og fordrer en ressourceeffektiv udvikling.



På baggrund af analysearbejdet peges på 4 hovedklynger. Den første indeholdende dagligvarer, parkering og boliger. Klynge 2 og 3 som rene boligklynger og klynge 4 som indeholder boligudvikling samt udvikling af den eksisterende gård som fællesfacilitet for det nyudviklede område.

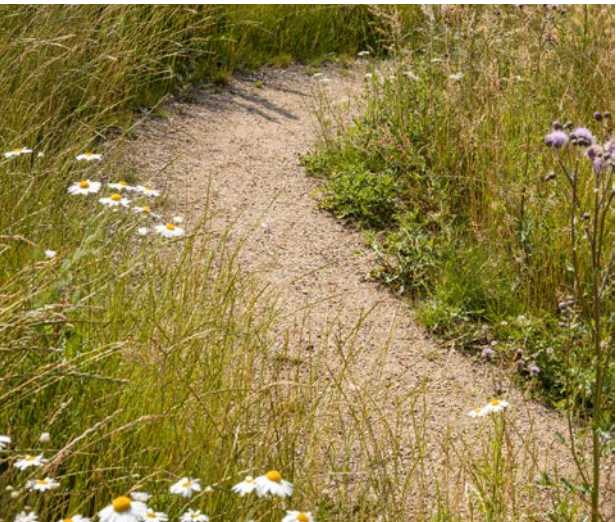


Landskabskarakter - Lave områder





Landskabskarakter - Stier





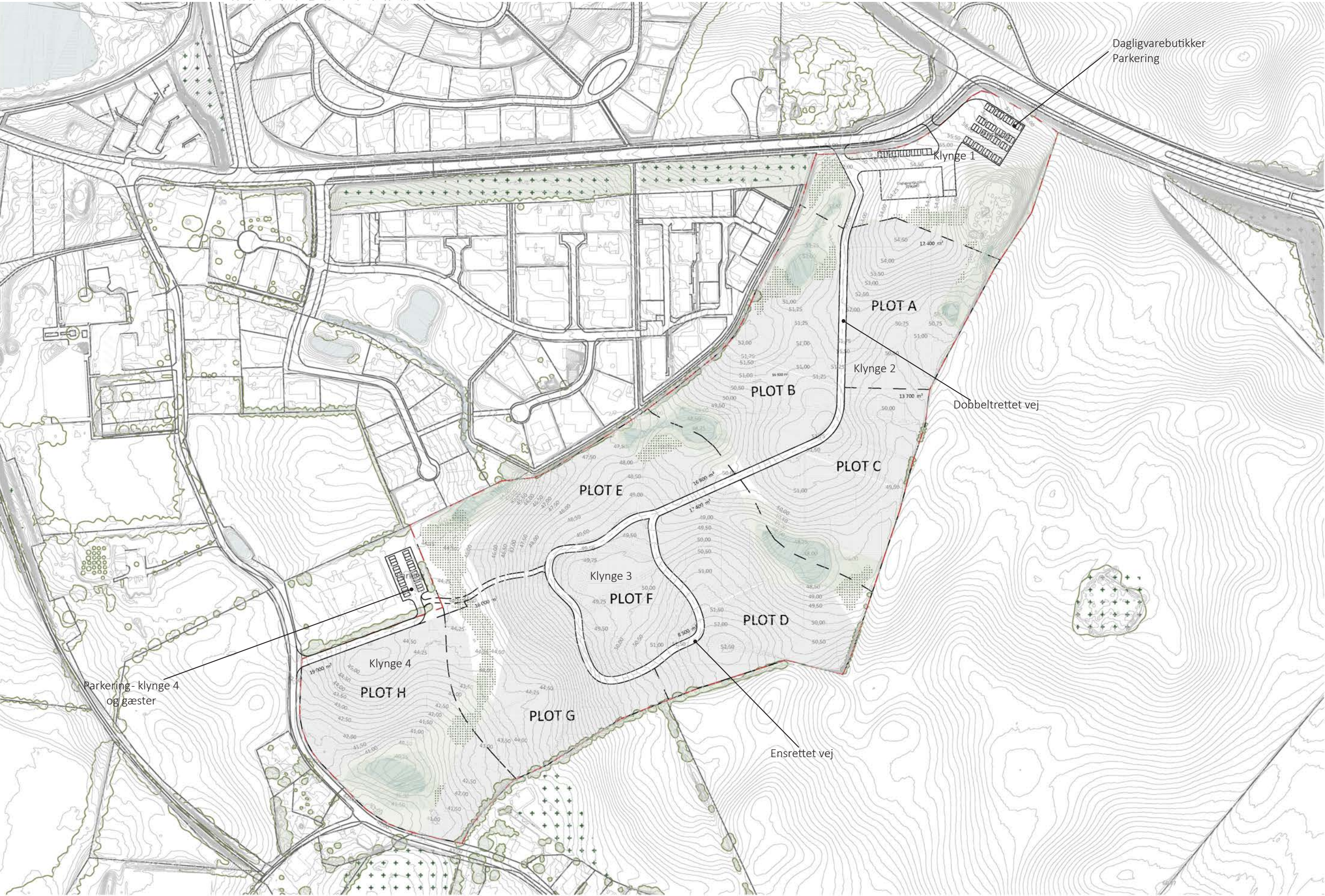
Landskabskarakter - Enge





Landskabskarakter - gruppe af træer og hække



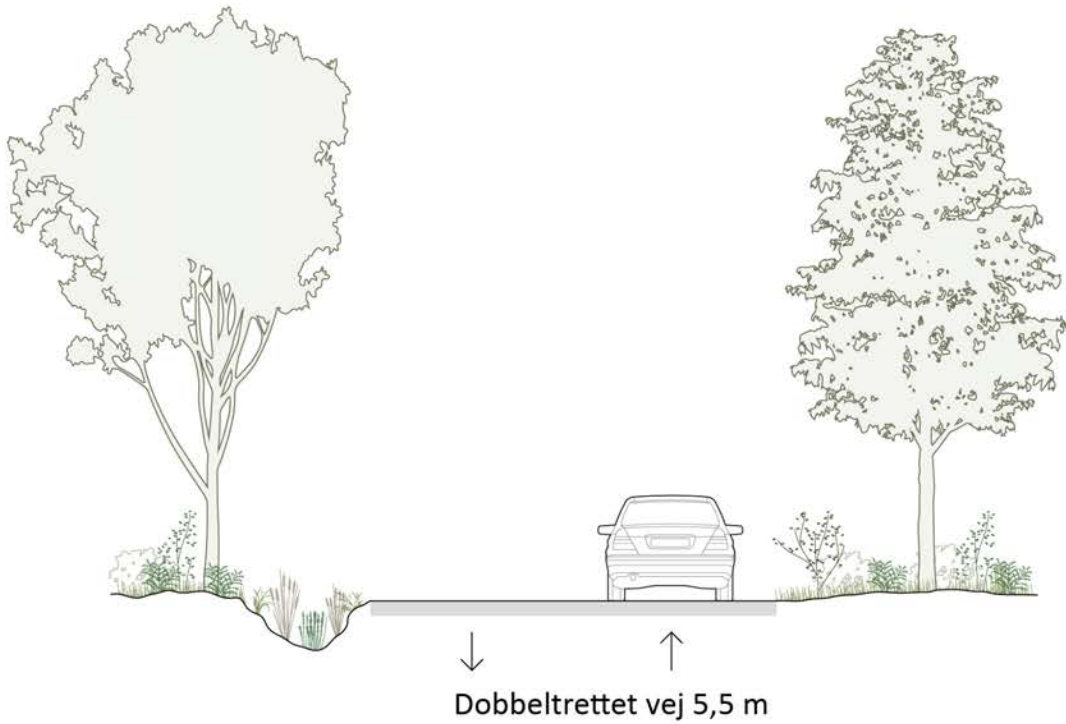


TÆT-LAV / PARCELLER			
PLOT A	12 400 m ²	62	11
PLOT B	16 900 m ²	85	15
PLOT C	13 700 m ²	69	13
PLOT D	17 400 m ²	87	16
PLOT E	16 800 m ²	84	15
PLOT F	8 500 m ²	42	8
PLOT G	16 000 m ²	80	15
PLOT H	19 000 m ²	95	17

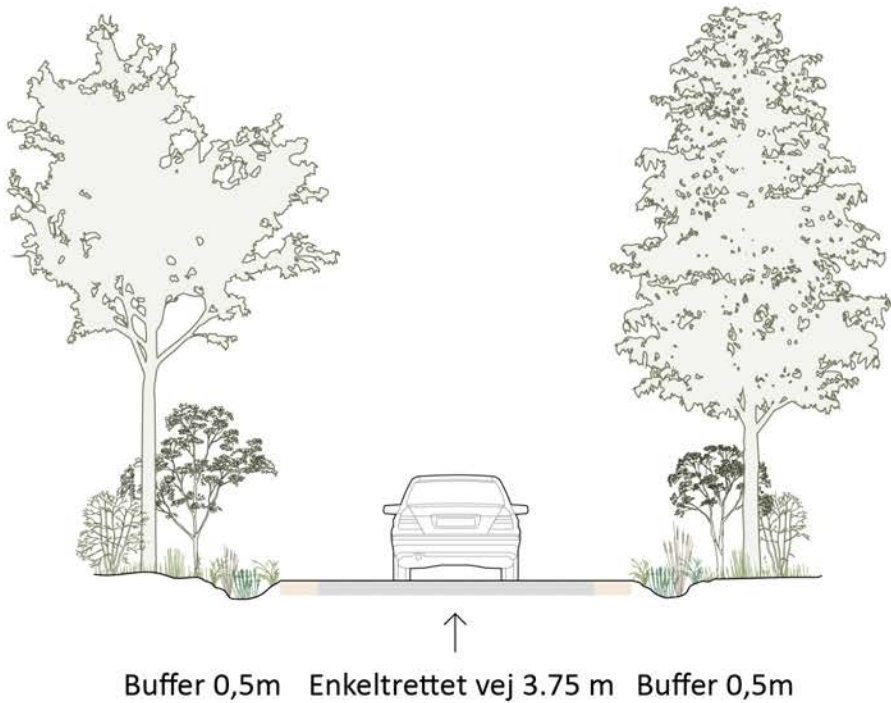
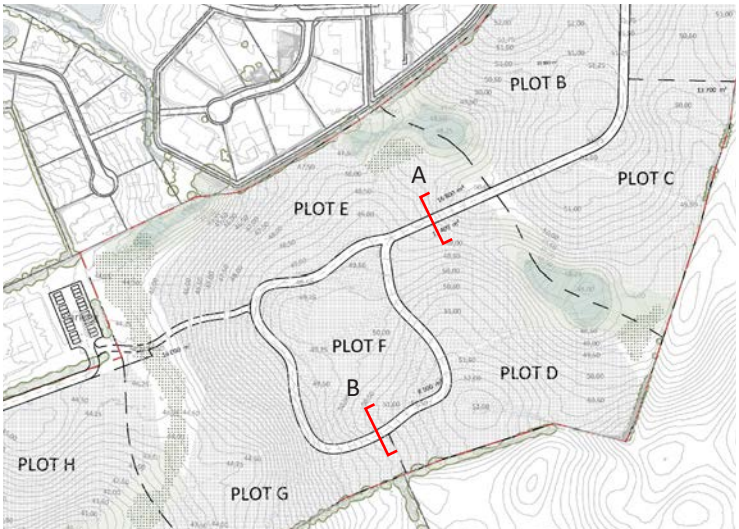
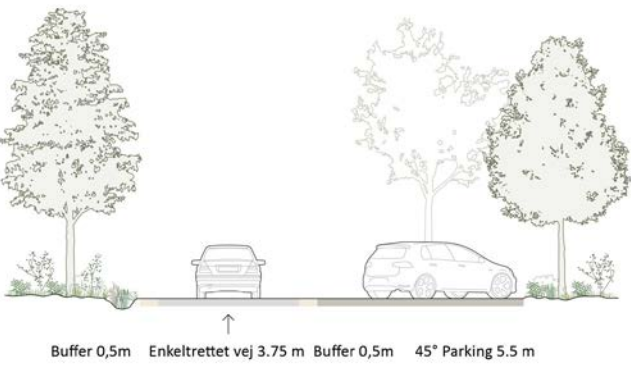
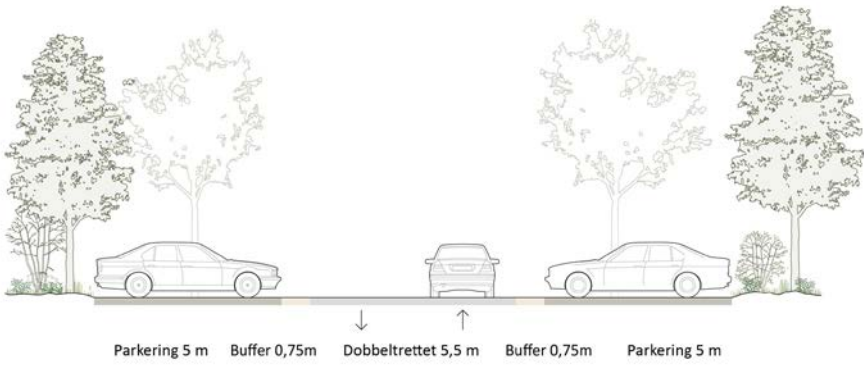
Tæt-lav 200 m² pr. bolig inkl. Friareal/veje/stier/leg.
Parceller 1100 m² pr. bolig inkl. Veje/stier.

Parkeringsstrategien indeholder både centrale og decentrale placeringer som kan tilpasses de enkelte boligklyngers sammensætning. Der kan således både etableres p-pladser i tilknytning til enkelte boliger, mens andre områder kan være helt bilfie med centrale p-lommer.

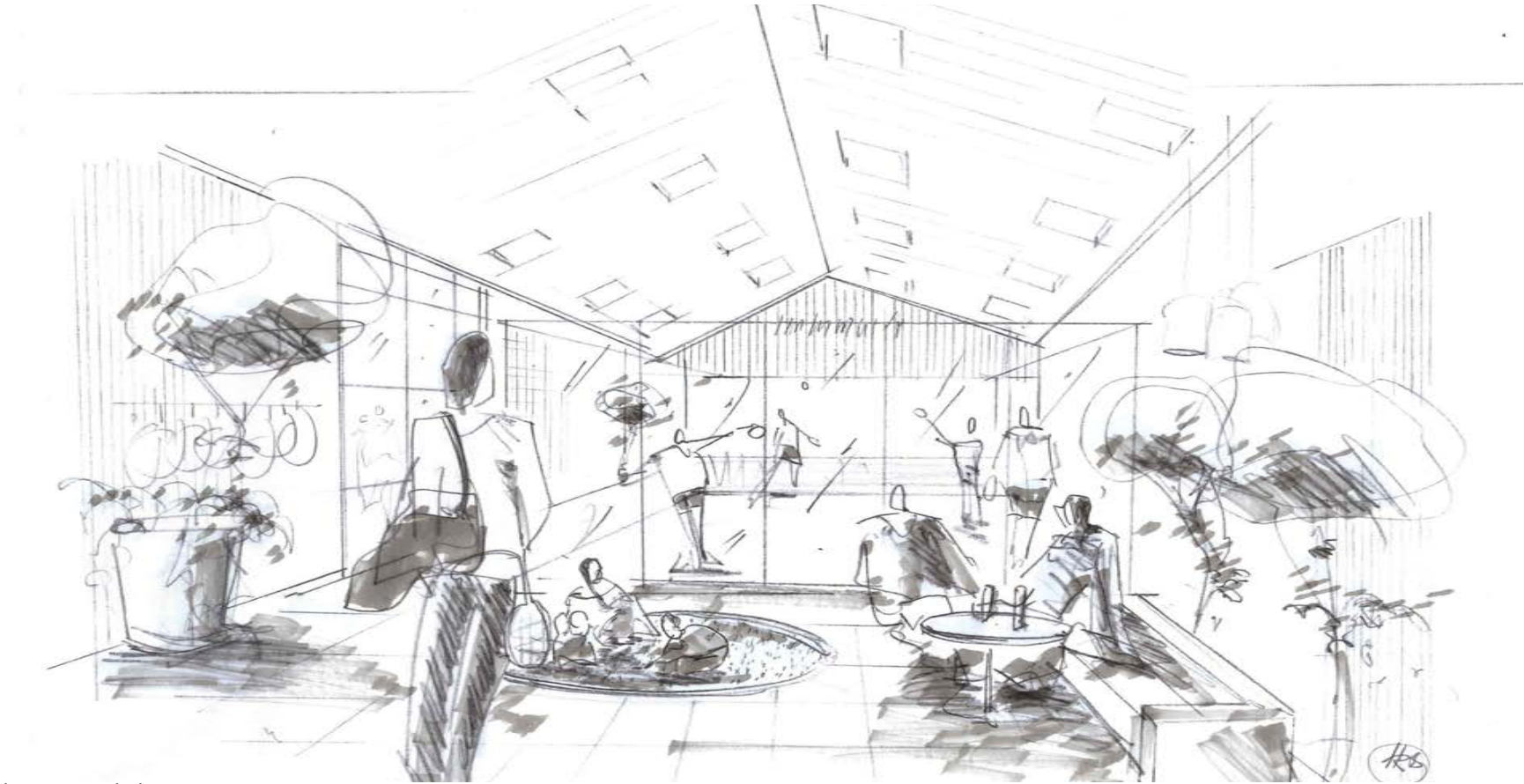
Snit A



Snit B



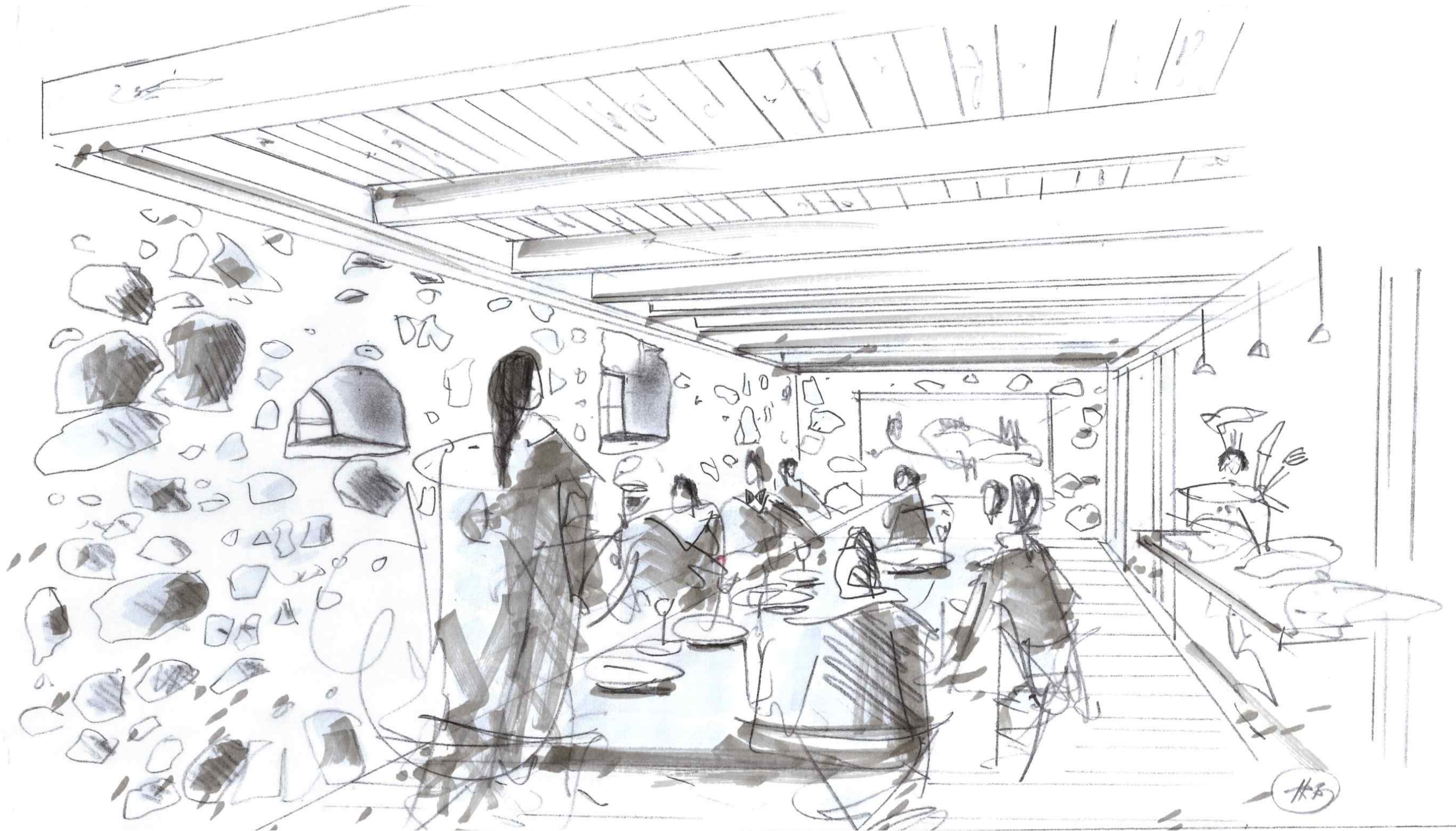
Mulige parkeringsalternativer



Skitse padel



Skitse gårdum



Skitse fælleslokale