

FORSLAG TIL

DATO
28/05/2025

Lokalplan nr. 755 for Ny bebyggelse mellem Østergrave og Havnegade

1 Høringssvar

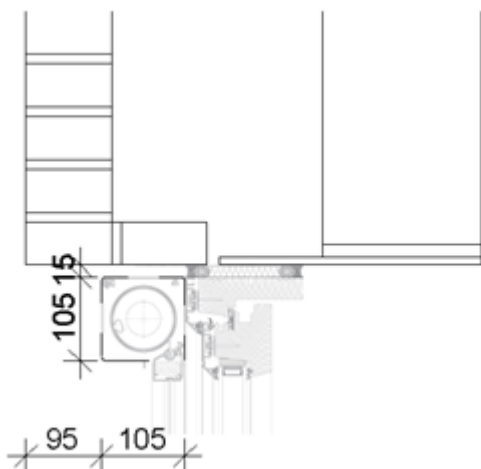
I forbindelse med Randers Kommunes offentlige høring af forslag til Lokalplan nr. 755 for Ny bebyggelse mellem Østergrave og Havnegade ønsker Flodbyen P/S at komme med følgende kommentarer. Kommenteringen sker i ønsket om at få foretaget mindre tilpasninger på lokalplanforslaget, således at det også på detaljeniveau muliggør det ønskede byggeri.

1.1 Ad § 1.1

I henhold til lokalplanforslagets formålsbestemmelse skal *"Bebyggelsens stueetage mod byforbindelsen og Havnegade fremstå (...) som en åben og gennemsigtig facade, som bidrager til oplevelsen af et rigt og levende byliv omkring denne"*.

Der er i bygningsreglementet krav til indeklimaet, som kan medføre, at det bliver nødvendigt at etablere solafskærmning i form af screens (udvendige rullegardiner) foran vinduer, som er særligt udsatte for sollys. Når vinduet ikke udsættes for sol, vil det enkelte screen kunne rulles op, og facaden vil således ikke fremstå som permanent solafskærmet.

Det enkelte screen vil blive opsat inden for vinduesåbningen (se snittegning nedenfor), og vil derved ikke sløre bygningens taktfaste facaderytme. I oprullet tilstand vil det ikke fylde mere end ca. 10,5 cm og vil således ikke være visuelt dominerende for facaden, som fortsat vil opleves som værende åben og gennemsigtig.



På baggrund af ovenstående er det Flodbyens ønske, at det i formålsbestemmelsen præciseres, at bestemmelsen ikke er til hinder for etablering af evt. nødvendige udvendige screens.

1.2 Ad § 3.2

I henhold til lokalplanforslagets § 3.2 skal *"der (...) placeres restauration eller detailhandel i den del af stueetagen, som ligger ud til arealet til udeservering, i princippet som vist på Kortbilag 2"*.

Lokalplanforslaget muliggør således både restauration og detailhandel i den del af stueetagen, der er beliggende ud til arealet forbeholdt til udeservering.

Vedtagelse af en lokalplan medfører ikke handlepligt.

Flodbyen ønsker på baggrund af ovenstående at pointere, at brugen af det reserverede udeserveringsareal afhænger af den endelige lejer. Såfremt udeservering ikke er en del af pågældende lejers koncept, vil det reserverede areal således ikke blive indrettet dertil.

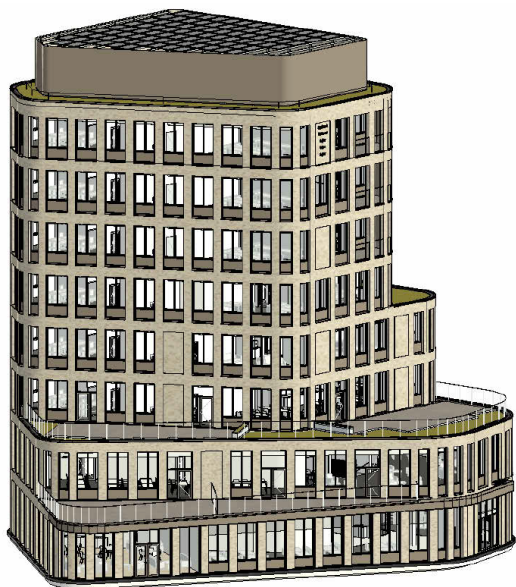
1.3 Ad § 7.4

I henhold til lokalplanforslagets § 7.4 skal *"der etableres et overdækket areal langs bebyggelsens vestlige facade med en placering i princippet som vist på Kortbilag 2. Overdækningen af dette areal må maksimalt være 0,80 meter højt og må ikke være søjlebåret. (...) Overdækningen skal fremstå som teglfacaden og afsluttes med en inddækning tilsvarende inddækningen på bygningens murkroner, jf. § 7.9"*.

For at muliggøre en udkragende overdækning på maksimalt 80 cm i højden, som dertil er selvbærende, er det af byggetekniske årsager nødvendigt at muliggøre andre facadematerialer end tegl.

I henhold til lokalplanforslagets § 7.5 må bygningens niende etage etableres med facadeplader i gyldne eller brune nuancer, mens overdækning i forbindelse med indgang 1 og 2, jf. § 7.3, må udføres i samme materiale og farve som murkroneinddækningen, der i øvrigt skal være i samme gyldne eller brune nuance som vinduerne.

På skitsen på næste side er vist eksempel på udformning, hvor overdækningen langs bebyggelsens vestlige facade er visualiseret med en pladeinddækning i samme brunlige nuance, som niende etage, murkrone- og værnafslutning samt vinduerne i øvrigt.

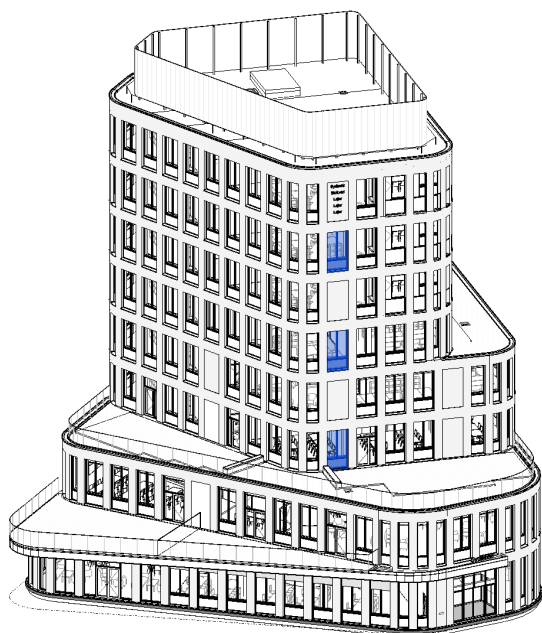


Flodbyen ønsker derfor, at der i lokalplanen tilføjes mulighed for, at der på overdækningen må benyttes facadeplader af samme materiale og farve, som også anvendes i forbindelse med overdækningerne over indgangspartierne (jf. § 7.3), med facadebeklædningen på niende etager (jf. § 7.5) og med murkroneinddækningen (jf. § 7.9).

1.4 Ad § 7.6

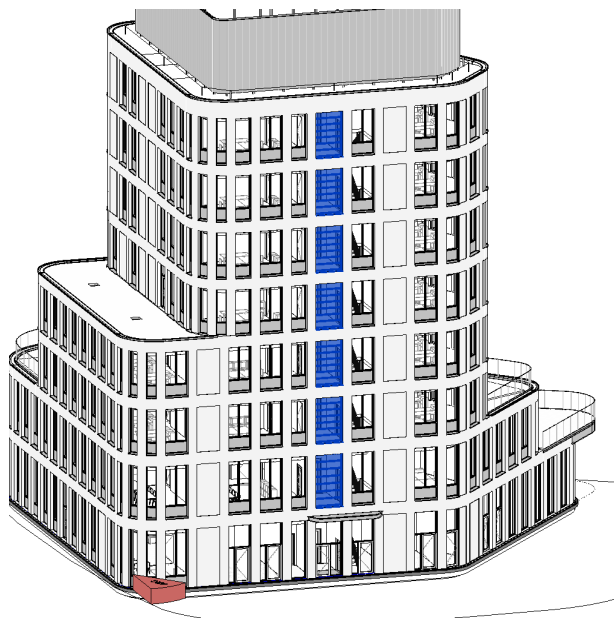
I henhold til lokalplanforslagets § 7.6 skal "facaden (...) fremstå med et rytmisk motiv bestående af vertikalt orienterede vinduer, murpiller og blændfelter. De enkelte vindueshuller og blændfelter må maksimalt have en bredde på 1,50 meter".

I det ønskede projekt findes tre vinduespartier, som er bredere end det beskrevne, nemlig 157,2 cm, som vist på nedenstående skitse (de konkrete vinduer er markeret med blå). Årsagen til dette skal dels findes i bygningens bløde former og ønsket om, at alle murpiller etableres med samme bredde og dels i forhold til, at målene går op i et standard-murmål.



I øvrigt ønsker Flodbyen at pointere, at et standard murmål til vinduesåbninger på omtrent 1,5 meter ved projektering er 151,2 cm.

I forbindelse med trappeopgangen, som skitseret nedenfor (markeret med blåt), skal der etableres en luftsluse, som skal sikre bygningen den nødvendige røgudluftning ved en eventuel brand. I bygningsreglementet arbejdes der med præaccepterede løsninger, hvilket kræver et murhul på 181,2 cm.



På baggrund af ovenstående er det Flodbyens ønske, at lokalplanforslaget muliggør de ovenfor beskrevne scenarier, dvs. at der indarbejdes mulighed for etablering af murhuller til vinduer med en bredde på hhv. 151,2 cm, 157,2 cm og 181,2 cm.

1.5 Ad § 9.7

I henhold til lokalplanforslagets § 9.7 skal der *"inden for lokalplanens område (...) plantes minimum seks træer, hvoraf minimum et af træerne skal plantes inden for fodgængerarealet med en placering i princippet som vist på Kortbilag 2"*.

Som vist på udsnit af Kortbilag 2 (på næste side) er to af de seks træer placeret inden for det udlagte fodgænger- og cykelareal.



Signaturforklaring

	Lokalplangrænse		Overdækket areal
	Byggefelt		Fodgængerareal
	Åben facade		Udeservering
	Vejadgang		Fodgængerforbindelse
	Bygningsindgang		Stibetegnelse
	Vendeplads		Træ
	Parkering		Beplantning
	Handicapparkering		
	Kantsten		

I forbindelse med etablering af den i lokalplanforslaget muliggjorte bebyggelse er det nødvendigt at flytte et eksisterende henvisningsskilt til motorvejen (se skilt på foto nedenfor).



Af oversigtsmæssige årsager skal skiltet flyttes til fodgænger- og cykelarealet nord for handicapparkeringen, dvs. hvor ét af træerne er placeret på Kortbilag 2. Etablering af dette træ på samme areal vil således skygge for det nødvendige vejskilt.

På baggrund af ovenstående er det Flodbyens ønske, at bestemmelsen tilrettes, således at kravet til etablering af det pågældende træ udgår.