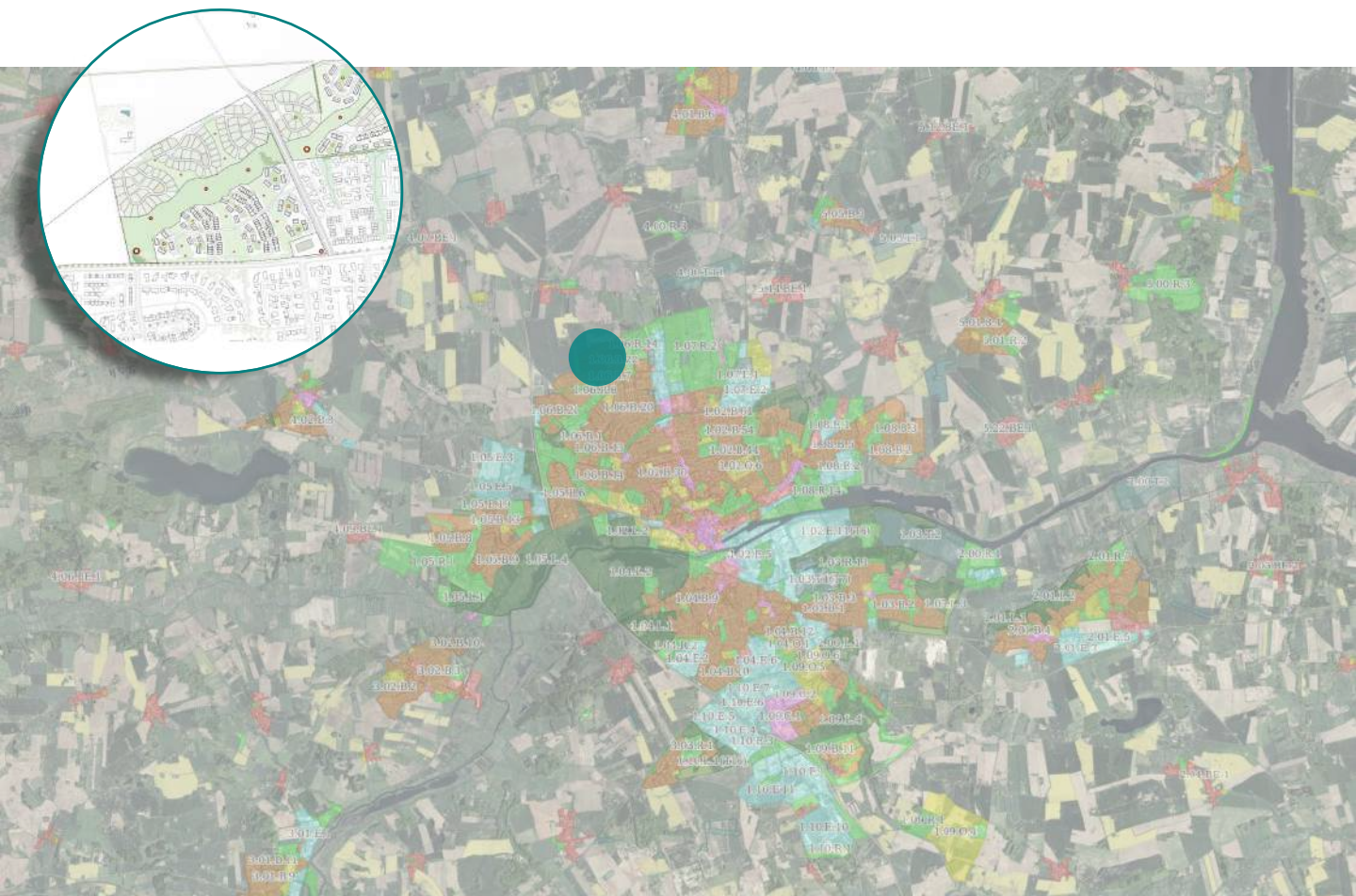


Høringssvar til Randers Kommuneplan 2025

Område vest for Højmarksvej

I lyset af Randers Kommunes kommende kommuneplanrevision 2025, anmoder Birch Ejendomme, på vegne af lodsejer af matr.nr. 3c, 9f og 24c, Helsted By, Borup, omfattet af kommuneplanramme 1.06.B.23, 1.06.B.24 samt 1.06.R.13, at området i kommuneplanen ændres så det er i overensstemmelse med vedlagte materiale.



Oversigtskort med områdemarkering

OMRÅDET

Arealet udlægges i kommuneplanforslag 2025 til boligformål. Indenfor kommuneplanramme 1.06.B.23 gives mulighed for max 30% af arealet til tæt-lav bebyggelse og kun åben-lav bebyggelse inden for kommuneplanramme 1.06.B.24.

Arealet grænser mod syd op til Nordskellet og mod øst til kommuneplanramme 1.06.B.25 og lokalplan 654. Mod nord og vest er området omgivet af landbrugsjord. Arealet er desuden beliggende i tæt tilknytning til E45 motorvejen, samt Randers Centrum.

Høringssvar

Vi ønsker med dette høringssvar at udtrykke vores bekymring og indsigt i forhold til det fremlagte forslag til ny kommuneplan for ramme område 1.06.B.23, 1.06.B.24 samt 1.06.R.13. Planen foreslår en ændret fordeling inden for boliggrammerne til boligtyper, hvor kun 30 % af området må anvendes til tæt-lav bebyggelse. Dette ændrer grundlæggende forudsætningerne for det arbejde, der gennem længere tid er udført i dialog med kommunen.

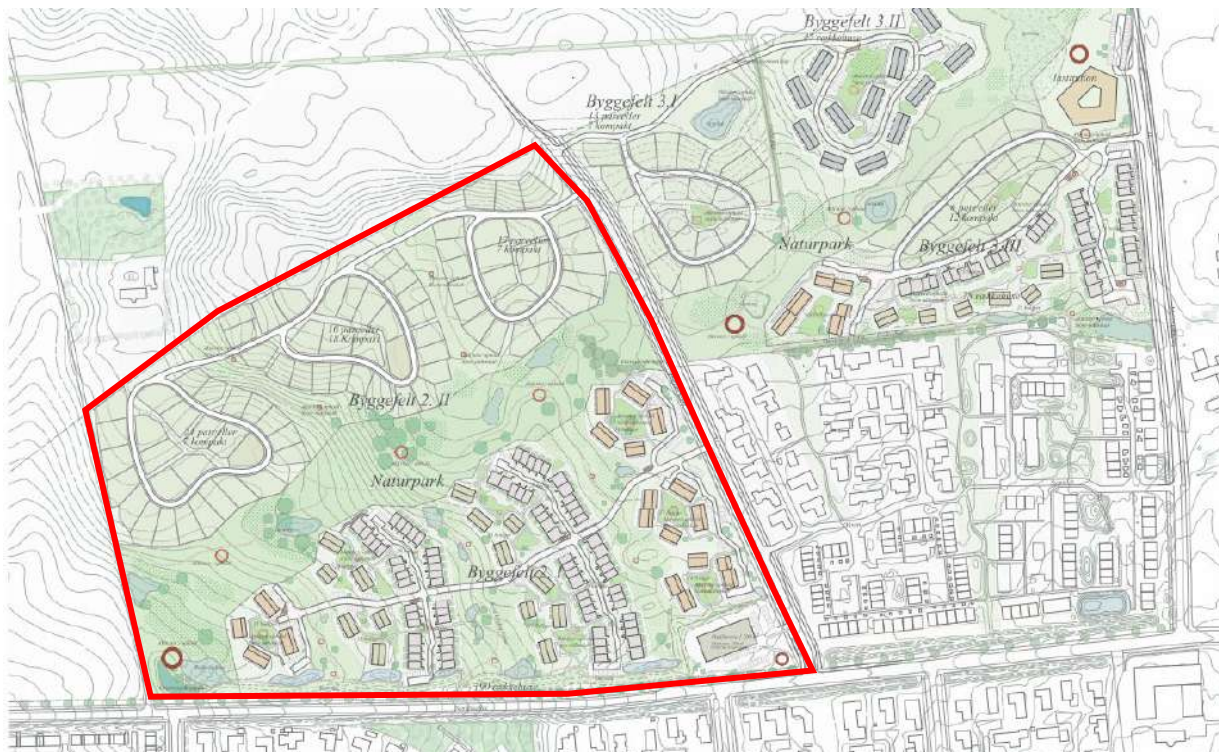
Vi har det seneste år arbejdet intensivt på at udvikle et boligområde, der balancerer natur, tilgængelighed, socialt mix og bæredygtighed. Oprindeligt har planen omfattet ca. 210 tæt-lave boliger, mod nu ca. 190 pga. bl.a. placering af dagligvarebutik inden for området og ca. 80 parcelhusgrunde. Med den seneste foreslåede ændring reduceres muligheden for tæt-lav væsentligt – fra ca. 190 til omkring 50 boliger til tæt-lav. Dette harmonerer dårligt med både den efterspørgsel og de befolkningsmæssige bevægelser, vi løbende analyserer.

Birch Ejendomme er datadrevet, og vi ved fra erfaring og undersøgelser, at der er et markant

og stigende behov for mindre lejeboliger – især blandt seniorer, enlige og unge familier i etableringsfasen. Disse grupper efterspørger boliger med lav vedligeholdelse og med tilknytning til lokalområdet. Vores erfaring er, at flertallet af beboerne i tæt-lav bebyggelse er borgere fra kommunen – hvilket betyder, at vi med vores projekt reelt styrker kommunens indre flyttemønstre. Se vedlagte bilag.

Ved at skabe tilgængelige og attraktive boliger for denne målgruppe, frigiver vi parcelhuse til unge børnefamilier, der har ressourcer og energi til at løfte vedligeholdelse og give nyt liv til villakvartererne. Det skaber både social dynamik og bæredygtig udvikling.

Nedenfor ses strukturplanen. Området vest for Højmarksvej, inden for rød markering, ønskes med vedtagelsen af Kommuneplan 2025 ændret i forhold til afgrænsning og fordeling af boligtyper, så området nord for naturparken må anvendes til åben-lav bebyggelse og området syd for naturparken må anvendes til dagligvare og tæt-lav bebyggelse.



Vi vil samtidig fremhæve, at projektet er planlagt med stor hensyntagen til omgivelserne og helheden i området:

- Den rekreative ramme er aktivt flyttet og indarbejdet for at forbinde skovområder, natur og grønne strukturer gennem en større sammenhængende naturpark. Dette skaber ikke blot rekreativ værdi for de nye beboere, men hele byen.
- Der er afsat areal til en dagligvarebutik, som netop er en placering, kommunen selv har ønsket, for at understøtte nærområdet med lokale funktioner og mindske transportbehovet.
- Der er desuden reserveret plads til en daginstitution, som svar på det stigende behov for kapacitet i takt med områdets befolkningsvækst.
- Boligerne er indpasset i landskabet med variation i tæt-lav-bebyggelserne. Der findes både gårdstrukturer med central parkering og åbne fællesarealer, samt mere traditionelle rækkehuse med egen parkering – alt sammen tilpasset terræn og indpasset med grønne kiler der hænger sammen med den kommende naturpark, så det samlede udtryk bliver harmonisk og skaleret til området.

Vi mener, at den nuværende fordeling mellem boligtyper, som foreslået i planforslaget, ikke understøtter den udvikling, kommunen har brug for – hverken socialt, demografisk eller funktionelt. Vi opfordrer derfor kommunen til at revurdere den foreslåede fordeling og i højere grad muliggøre en balanceret udvikling med en større andel tæt-lav boligbebyggelse.

Vi deltager gerne i yderligere dialog om områdets udvikling.

Med venlig hilsen

Birch Ejendomme

Kontaktoplysninger:

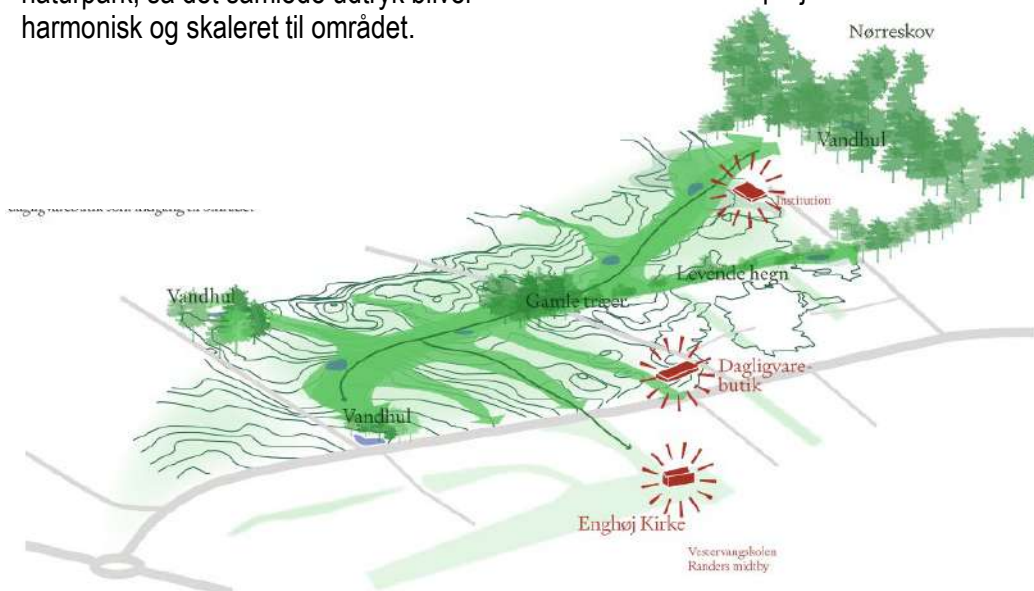
Heidi Willisie Sønderby

Tlf: 27786291

Mail: Hewil@birchgm.dk

Følgende Bilag er vedlagt:

1. Visionsplanen – Skitseprojekt og landskabsanalyse
2. Markedsanalyse
3. Naturgrundlag
4. Vandnotat
5. Miljønotat
6. Referenceprojekter



Vision om sammenhængende natur og grønne kiler der strækker sig inde mellem boligområderne og knudepunkter i form af dagligvarebutik og institution

VISION - opsamling

Leve med naturen

I Helsted Huse er naturen tæt på. Alle boliger får udsyn til grønne områder og nem adgang til Naturparken et stort område, hvor naturen får lov at være vild og levende.

Naboskab

Fælles grønne områder og byrum danner rammen om fællesskaber på tværs af alder – med plads til leg, ophold og aktiviteter, der styrker biodiversitet og sundhed.

Sammenhængskraft

Området bindes sammen med den eksisterende by gennem stier, veje og kollektiv trafik. En ny dagligvarebutik gør hverdagen nemmere.

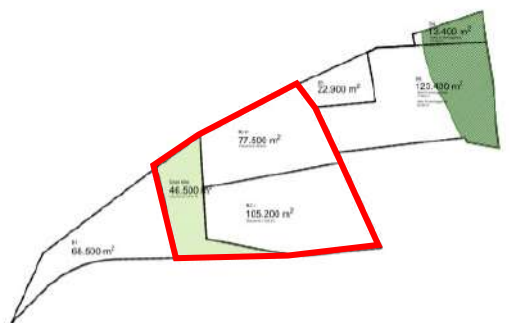
Blandede boformer

Helsted Huse rummer boliger til alle livsfaser og livssituationer – med forskellige boligtyper og muligheder for fællesskab.

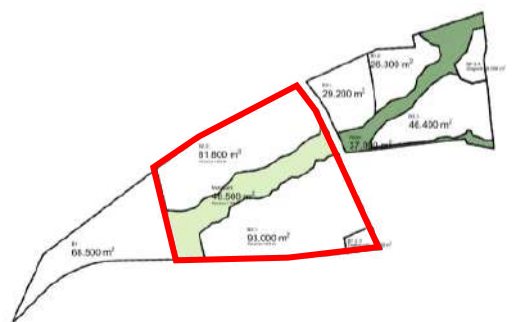
Lokal identitet

Naturen og fællesskabet bliver områdets identitet. Her leves livet tæt på naturen, med plads til både hverdag og fest – i samspil med byen omkring.

Kommuneplanrammer 1.06.B.23, 1.06.B.24 samt 1.06.R.13. ønsket ændret som vist nedenfor:



Naværende planramme og skovbyggelinje



Fremtidig planramme friholdt til natur



Naturparken



Skitser af områdets overordnede mødesteder og fællesskaber



Skitser af trafik håndtering



Skitser af regnvandshåndtering

Helsted Huse:
Skitseprojekt



Indholdsfortegnelse

Indledning

Indledning	4
Forudsætninger	5

Visionsplan

Vision	7
Hovedgreb	8
Bebyggelsesplan	9
At bo og leve med naturen	10
Naturpark	11
Regnvand	12
Trafik	13
Terræn	14
Mødesteder	15
Boligkvartere og typologier	19
Åben lav - boliger	20
Tæt lav - boliger	21
Dagligvarebutik	22
Institution	23
Støj	24
Beskyttelseslinjer	25

Areal

Byggefelter og planrammer	27
Arealopgørelse	28

Indledning

Indledning

I den nordlige del af Randers ligger vejen Nordskellet som adskiller by og boligområder med landzone og marker.

Området nord for Nordskellet skal omdannes til boligområde. Omdannelsen er allerede i gang, og 1. etape af blev udført af Birch Ejendomme i 2022. Nu skal de næste etaper udvikles.

SLA har i samarbejde med Randers Kommune og Birch Ejendomme udarbejdet denne visionsplan.

Visionsplanen er lavet på baggrund af naturgrundlagsanalyse, Screening af området, Landskabsanalyse, samt miljø - og regnvandsnotat.

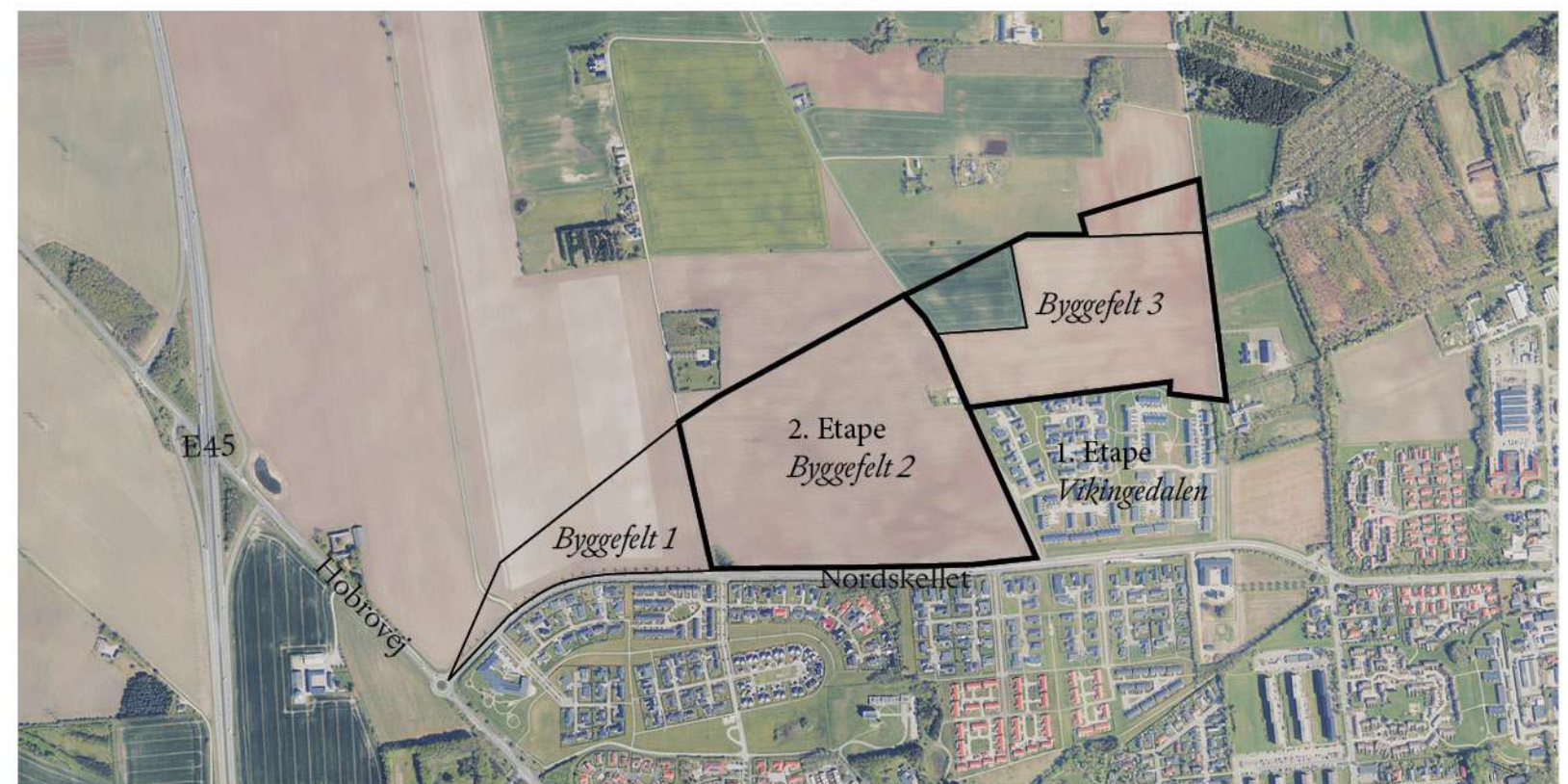
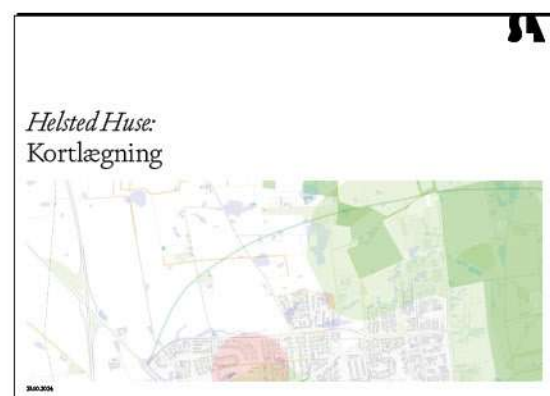
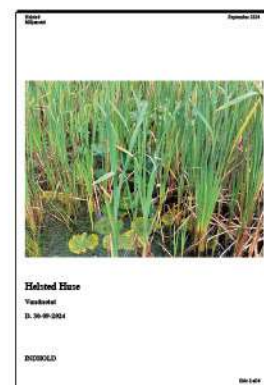
Disse findes som separate dokumenter, men de vigtigste pointer er inddraget i denne visionsplan.



Rækkehus i Vikingedalen, Randers.



Rækkehus i Vikingedalen, Randers



Luftfoto

Forudsætninger

Det samlede areal er ca. 45 ha og ligger i dag indenfor landzone. Området opdeles i byggefelt 1, 2 og 3.

I kommuneplanen 2021 er byggefelterne omfattet af følgende planrammer:

Byggefelt 1, ingen planramme

Udpeget til ønske om byvækst eller skovrejsning

Byggefelt 2.II, planramme 1.06.B.24

Åben-lav boligbebyggelse, fællesanlæg og institutioner til dækning af bydelens behov med maks. 8,5 m bygningshøjde og maks. to etager. Området vil i fremtiden overgå til byzone. Der planlægges med en bebyggelsesprocent på 30 % for den enkelte bebyggelse. Området kan først udbygges efter endt udbygning af 1.06.B.23.

Byggefelt 2.I, planramme 1.06.B.25

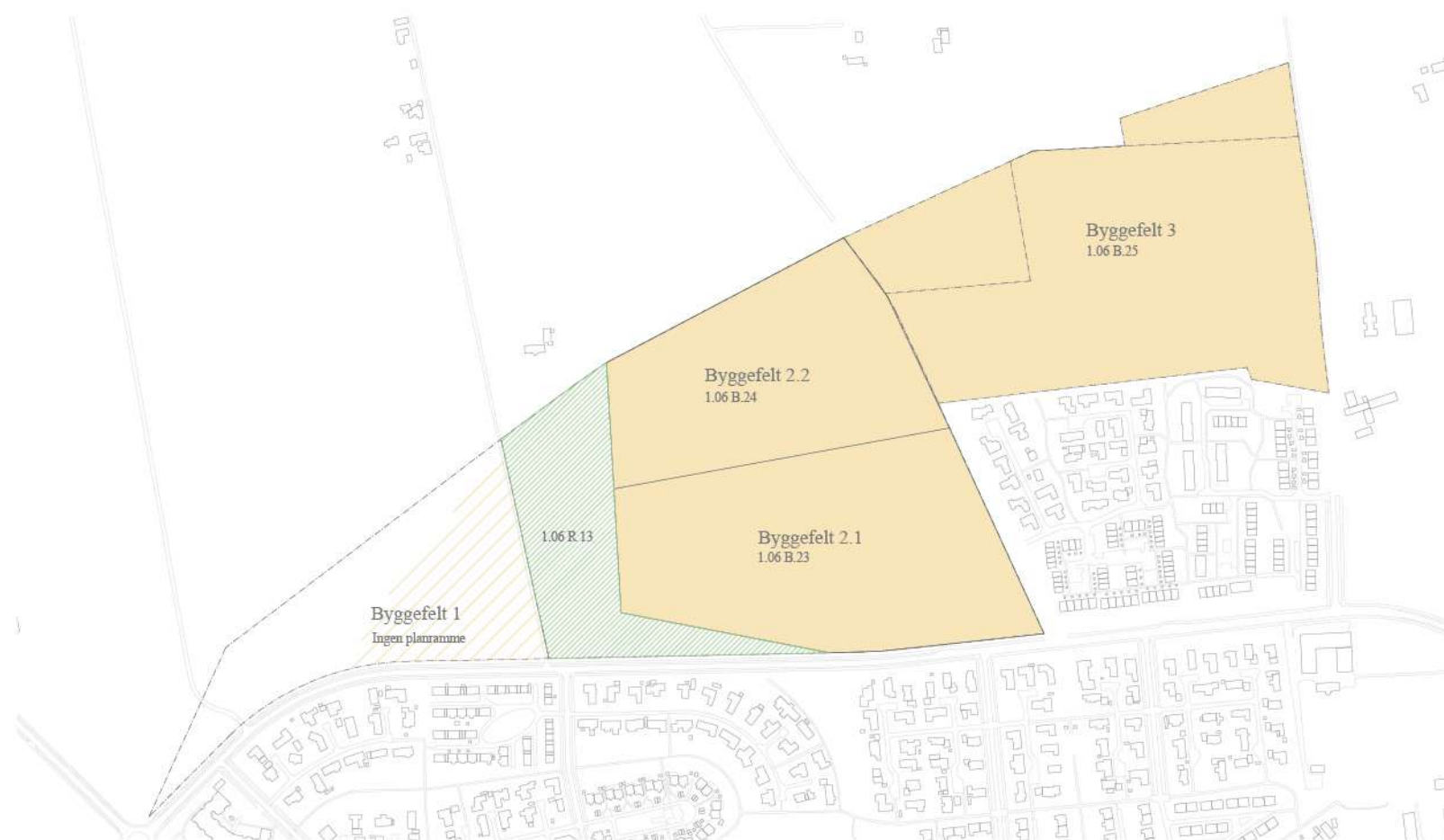
Åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse, fællesanlæg og institutioner til dækning af bydelens behov med maks. 8,5 m bygningshøjde og maks. to etager. Området vil i fremtiden overgå til byzone. Der planlægges med en bebyggelsesprocent på 30 % for åben lav gældende for den enkelte bebyggelse og 40 % for tæt lav. Bebyggelsesprocenten gældende for området som helhed.

Grøn kile, planramme 1.06.R13

Rekreativt område, beplantning og grøn kile. Området vil i fremtiden overgå til byzone. Der må ikke opføres bebyggelse indenfor området. Udformningen og gentænkning af den grønne kile er Randers kommune åbne over for, såfremt arealet forbliver det samme.

Byggefelt 3, planramme 1.06.B.23

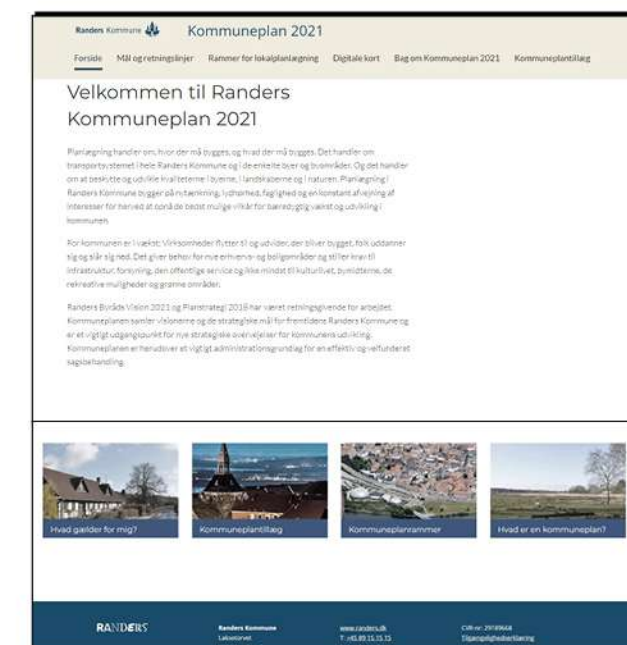
Åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse, fællesanlæg og institutioner til dækning af bydelens behov med maks. 8,5 m bygningshøjde og maks. to etager. Området vil i fremtiden overgå til byzone. Der planlægges med en bebyggelsesprocent på 30 % for åben lav gældende for den enkelte bebyggelse og 40 % for tæt lav. Bebyggelsesprocenten gældende for området som helhed.



Planrammer, kommuneplan 2021



Randers Kommune planstrategi 2022



Randers Kommuneplan 2021

Vision

Vision:

I Helsted Huse bor og lever vi i naturen

Leve med naturen

Naturen er vigtig for vores sundhed og vores livskvalitet. Derfor skal beboere i Helsted Huse have nem adgang til natur. Fra alle boliger skal der, som minimum være udsyn til grønne arealer med træer. Derudover skal der fra alle boliger være nem adgang til et stort naturområde, hvor naturens præmisser er de bærende.

Naboskab

Byrum og grønne områder sikrer rammerne for fællesskaber og et godt naboskab. Fællesarealer med aktiviteter for alle aldersgrupper med fokus på biodiversitet og folkesundhed skaber byliv og samvær i det nye Helsted Huse.

Sammenhængskraft

Det nye boligområde forbindes til de eksisterende boligområder, så der sikres nem adgang til veje, cykelstier og kollektiv trafik. En ny dagligvarebutik skal sikre nem adgang til hverdagsindkøb.

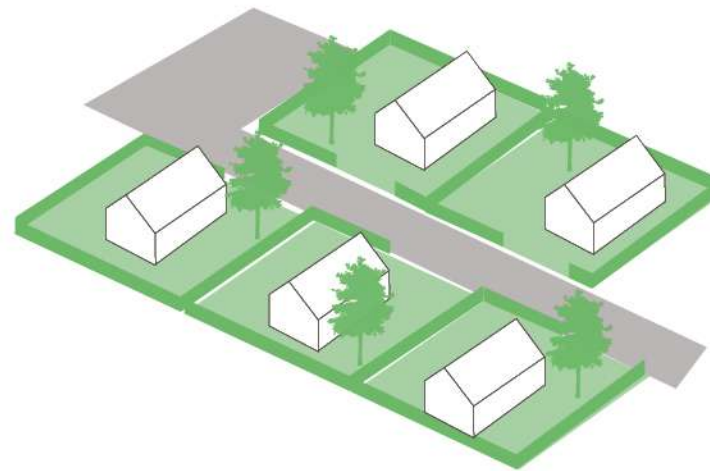
Blandede boformer

I Helsted Huse skal der være mulighed for at bo og leve hele sit liv. Derfor vil boligudbuddet afspejle menneskers forskellige livsstadier og livssituationer i form af forskellige boligtyper og fællesskaber.

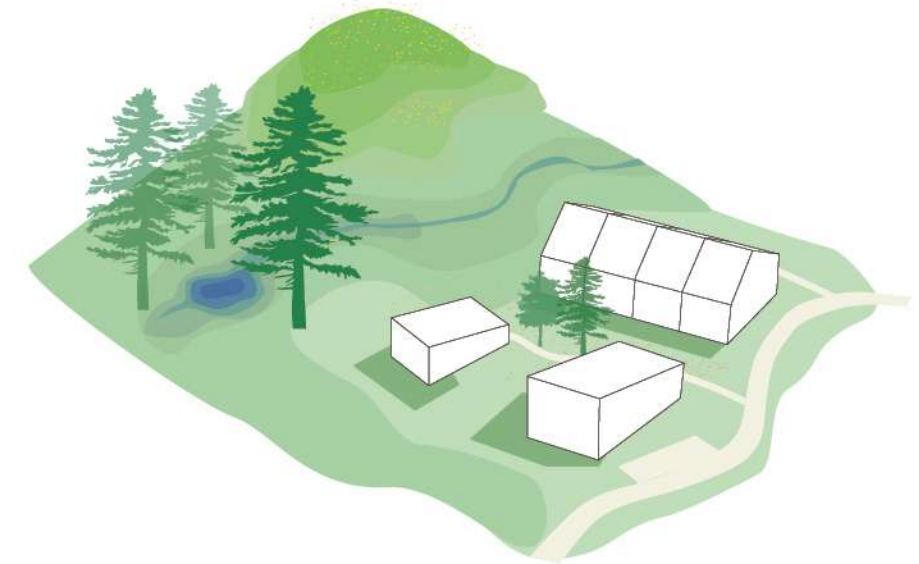
Lokal identitet

At leve med naturen bliver områdets lokale identitet og stolthed. Her skal være gode muligheder for at vise naturen frem til gæster, lade naturen blive en del af hverdagen og bruge den i forbindelse med særlige arrangementer og højtidligheder.

Dermed skabes en ny lokal identitet, hvor nærhed til natur og nabofællesskaber sikrer mangfoldighed og sammenhængskraft med den omkringliggende by.



Fra klassisk parcelhus til...

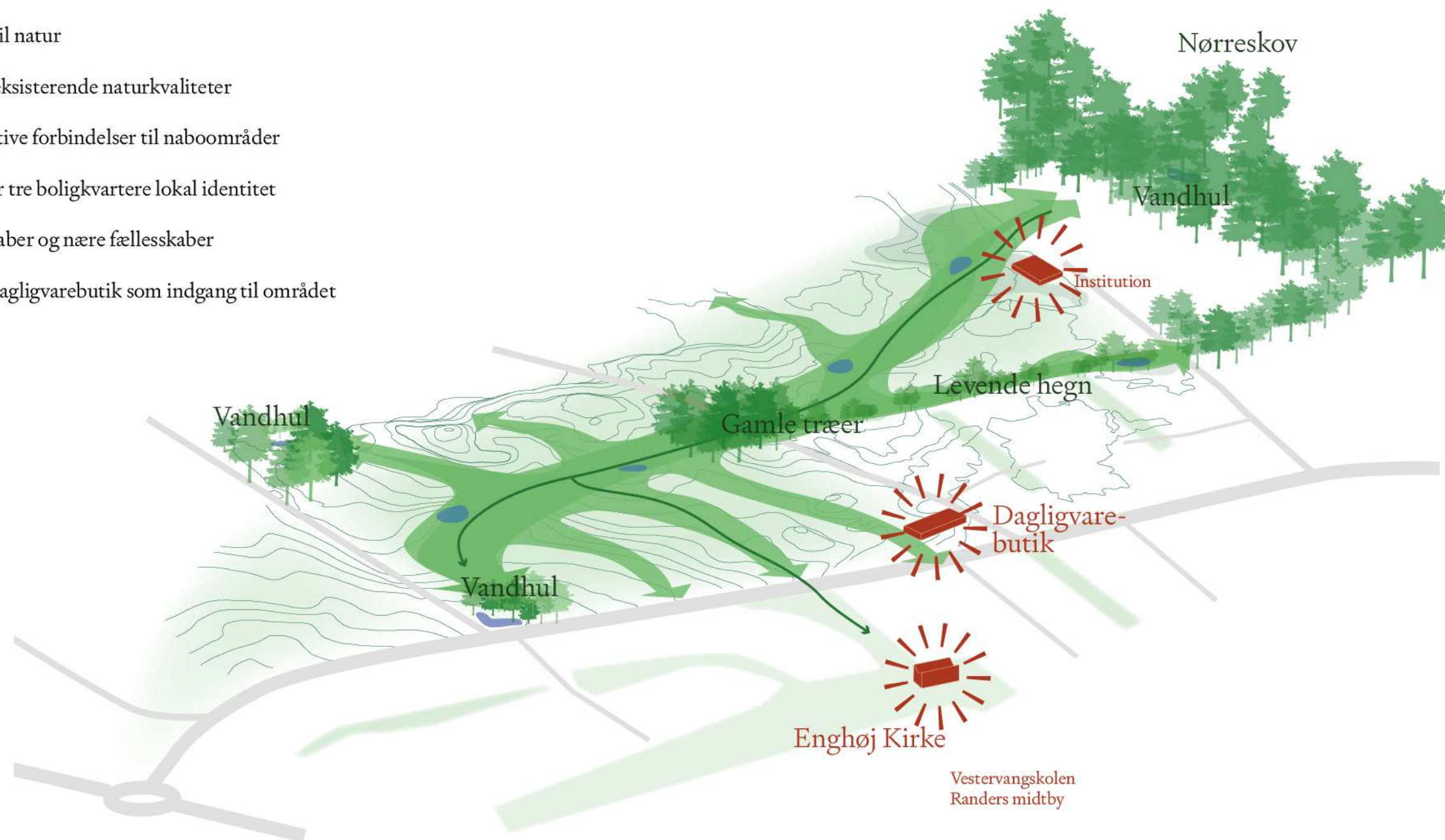


- at bo og leve i naturen

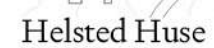
Hovedgreb

I Helsted Huse vil vi:

- Skabe plads til natur
- Forbinde til eksisterende naturkvaliteter
- Skabe rekreative forbindelser til naboområder
- Planlægge for tre boligkvartere lokal identitet
- Sikre naboskaber og nære fællesskaber
- Etablere en dagligvarebutik som indgang til området



1:3000



11.06.2025

9/28

At bo og leve i naturen

Naturparkens østvestlige retning mødes af mindre naturkiler, der forbinder boligkvartererene med naturparken.

Naturkilerne får en mere rekreativ karakter med elementer som; legeplads, borde, bænke, udekøkken, nyttehaver, boldspil mm.

Beplantningen har fokus på lokal biodiversitet, hvor der designses for alt liv fra små insekter til fugle og selvfølgelig for de kommende beboere.

Naturkilerne har rekreative stisystemer, som forbindes med naboområderne; Vikingedalen, området ved Enghøj Kirke og videre mod Vestervangskolen og Randers Midtby.



Naturkilerne ses fra boligerne



Naturlegeplads i Søndervold, Fredericia



Fælles nyttehave i Søndervold, Fredericia



Grønne kiler med store træer i Tingbjerg

Naturparken

Give plads til naturen

Beboerne i det nye boligområde, samt resten af bydelens beboere skal have nem adgang til naturen. Derfor reserveres et stort areal til en naturpark. Her skal være plads til at dyr- og planteliv kan udfolde sig. Dette sikres ved at skabe variation i terræn, forskellige fugtighedsgrader, områder med skygge samt lysåbne områder.

Forbinde naturkvaliteter

Naturparken forbinder de eksisterende naturkvaliteter i og uden for området. De eksisterende steder er:

- Beskyttet sø ved Helsted Husevej
- Gamle træer ved Højmarksvej 65
- Levende hegn ved dige
- Beskyttet sø og levested for frøer ved Helsted Husevej 22
- Nørreskov

Sikre eksisterende habitater

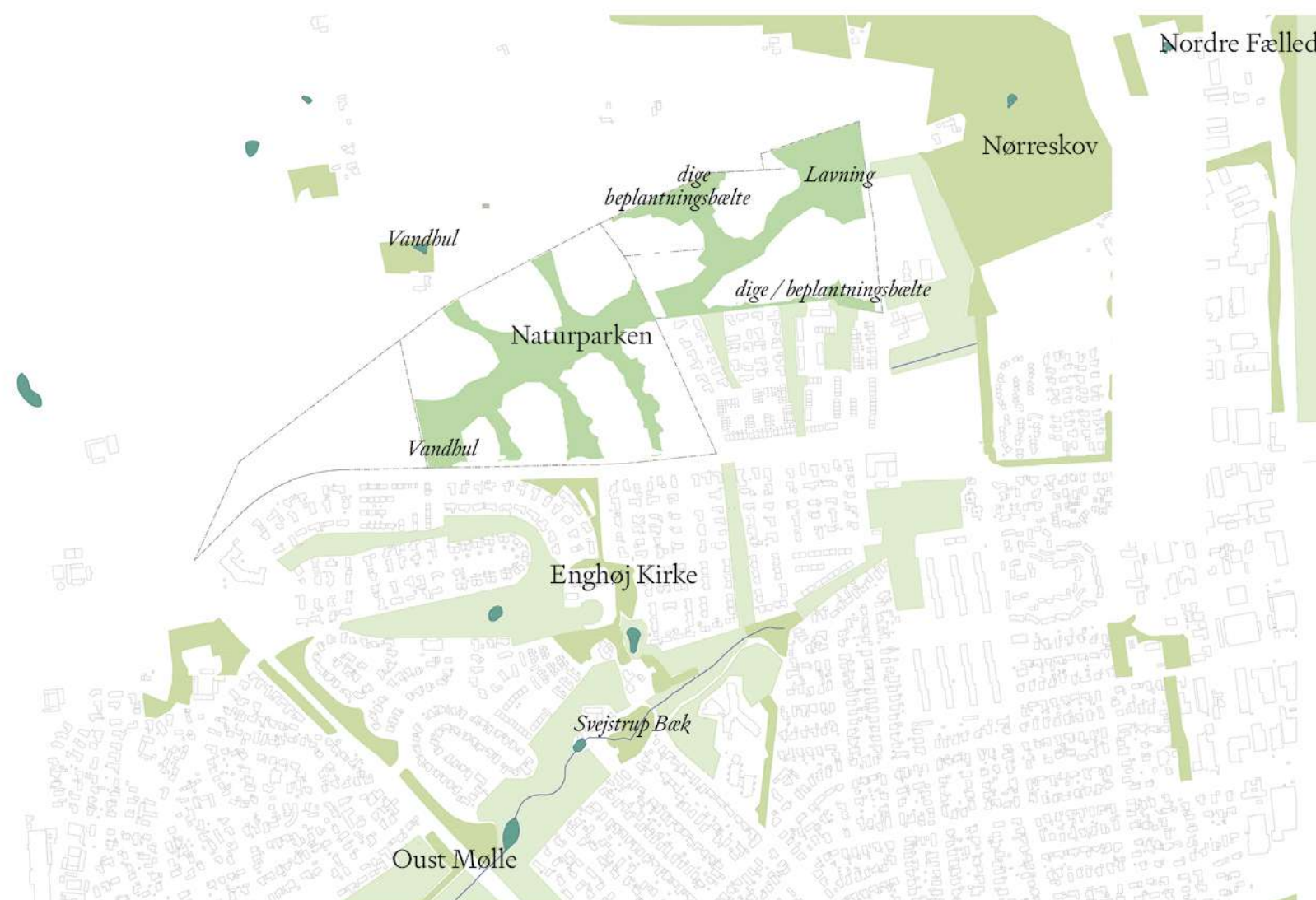
Naturparken skal være med til at sikre eksisterende habitater men også skabe nye habitater. Mange forskellige habitater, vil give unikke naturoplevelser for områdets beboere.

Det bedste for naturen, er at den får plads og tid, men da der ofte er begrænset af begge dele, bliver der ofte brugt massevis af ressourcer for at efterligne naturen.

I Helsted Huse skal Naturparken have tid og plads.

Området har i mange år været dyrket jord, hvilket betyder at jorden skal udpines, så hjemmehørende arter kan gro. Dette skal sikres gennem den fremtidige drift af området.

Derudover hjælpes den naturlige succession på vej med frøsåning, udgravning af vandhuller og plantning af træer.



Fobinde til Nørreskov og Nordre Fælled



Plads til store lavninger der fyldes med vand efter store regnskyl

Regnvand

Lavninger i terrænet skal samle vandet.

Vandet er en vigtig del af at skabe naturkvalitet. Hvis der skal skabes grundlag for en høj biodiversitet, skal der også være variation i terrænet.

Landskabets terræn er karakteristisk med bakker, lavninger og en jævn skråning mod vest. Lavningerne vil naturligt opstuve vand, hvilket ses som en resource for at skabe naturkvalitet i området.

Regnvand ledes til forsinkelsesbassinerne i eksisterende lavninger samt mod nye forsinkelsesbassiner i det sydvestlige hjørne ved siden af det eksisterende vandhul. Det eksisterende vandhul skal sikres og friholdes fra regnvandsopsamling.

Hvor det er muligt, vil åbne trug transportere vandet mod forsinkelsesbassiner.

Tillæg nr. 43/2020

Kloakering af nyt boligområde nord for Nordskellet, s. 6:

“Bebyggelsen i spildevandsplanens område vil blive disponeret således, at der ikke placeres bebyggelse hvor terrænet er lavest. De naturlige lavninger kan bruges til forsinkelse af regnvand”



Trafik

Boligkvarterne er indrettet, så alle boliger har adgang med bil, men med så lidt gennemkørende biltrafik som muligt.

Ved parcellerne i den nordlige del køres biltrafik i loops og når hen til hver sin bolig.

Ved rækkehuse giver en fordelingsvej adgang til de forskellige naboskaber, hvorfra mindre lege-opholdsveje giver mulighed for at køre helt hen til parkering ved hvert rækkehus.

I særlige tilfælde får rækkehusene ikke privatparkering lige ved boligen, da der i stedet vil være prioriteret andre faktorer, som naboskab og landskabelige værdier.

Alle boliger har en parkeringsnorm på 1,5. Der planlægges med én parkeringsplads ved hver bolig, samt 0,5 parkeringsplads pr. bolig, samlet i større fællesparkeringsarealer.

Parkeringsarealerne skal placeres, så de fx. skjules med skovbeplantning, terræn eller lign.



Fællesparkering skjules bag træer eller terræn



Parkeringsplads ved hver bolig

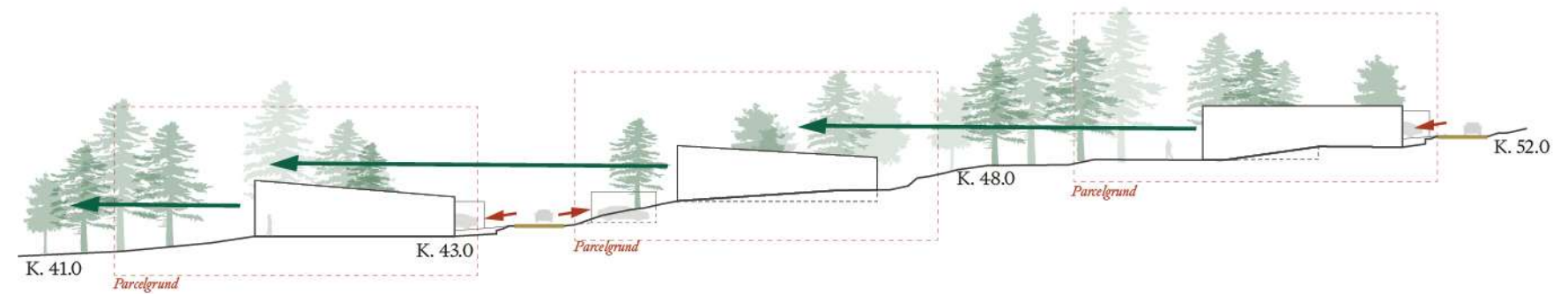
Terræn

Områdets terrænfald mod syd-vest, muliggøre, at størstedelen af boligerne kan få udsigt og eftermiddags- og aftensol.

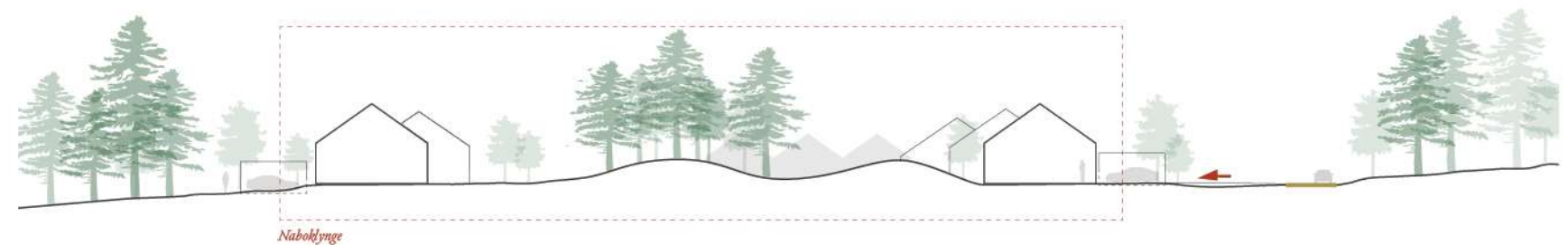
Parcelhusene ligger på grundenes højeste del, hvilket betyder at de fleste boliger kan få udsigt. Her vil den fælles boliggade have boliger placeret tæt mod gaden og boliger trukket tilbage på grunden.

Det varierende terræn skaber karakter og rumligheder mellem rækkehusene.

Rækkehuse hvor orientering er mod et fælles naboskab vil have bakker eller lavninger som deres fælles areal. Disse vil give karakter, skabe forskellige rumligheder og medvirke til at det landskabelige får lov at fylde, når man kigger ud af vinduet.



Principsnit for parcelhusenes placering i landskabet



Principsnit for et naboskab



Grønne nabofællesskaber, Tingbjerg



Kulsiverne, Helsingør



Boliggade ved Kulsiverne, Helsingør

Mødesteder

Fællesskab og lokal identitet er væsentligt for at skabe et boligområde, hvor man har lyst til at blive boende længe og føler ejerskab.

Der skal være steder til forskellige typer af fællesskaber - både store og små, aktive og rolige, formelle og uformelle.



Mødesteder i det tætte naboskab

Mødesteder i de nære naboskaber, er der hvor vi kender hinanden, låner af hinanden og holder øje med hinanden.

- Nære naturrum
- Hverdagsmøder
- Fælles plantebede
- Spisepladser i det grønne

Mødesteder i boligkvarterne:

Mødesteder for boligkvarterne kredser om dagligliv, legekammerater og uformelle uderum.

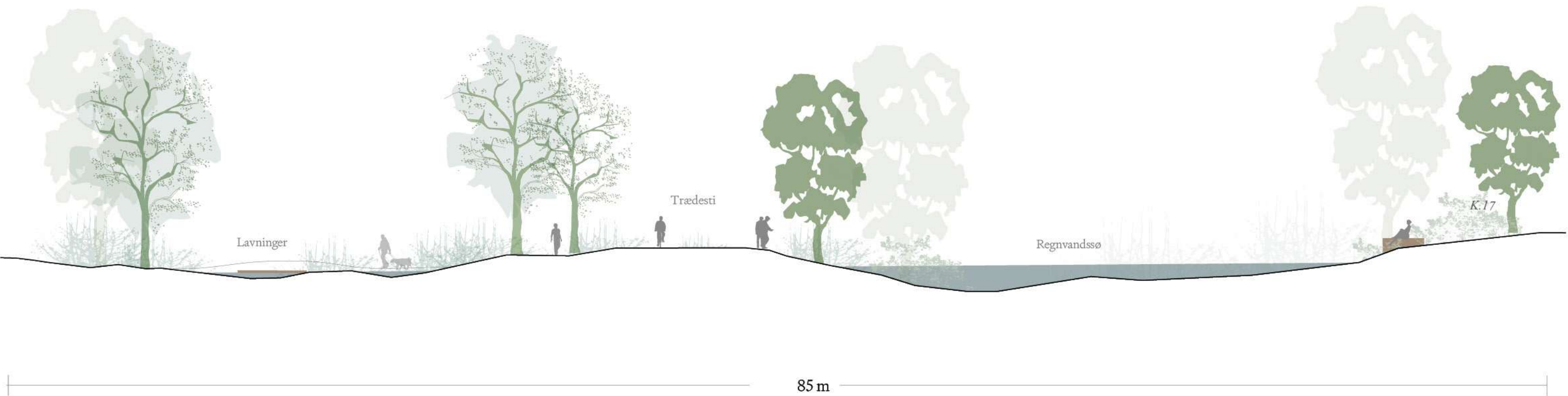
- Grønne kiler mellem boliger
- Legepladser
- Parkeringspladser
- Mødesteder i Naturparken
- Mødet med naboen ved affaldssorteringen

Mødesteder i Bydelen:

Mødesteder for hele bydelen, binder området sammen og giver identitet.

- Nørreskov - Nørrefælle
- Naturparken
- Dagligvarebutikken
- Enghøj Kirke

Naturparken er mødested for hele bydelen

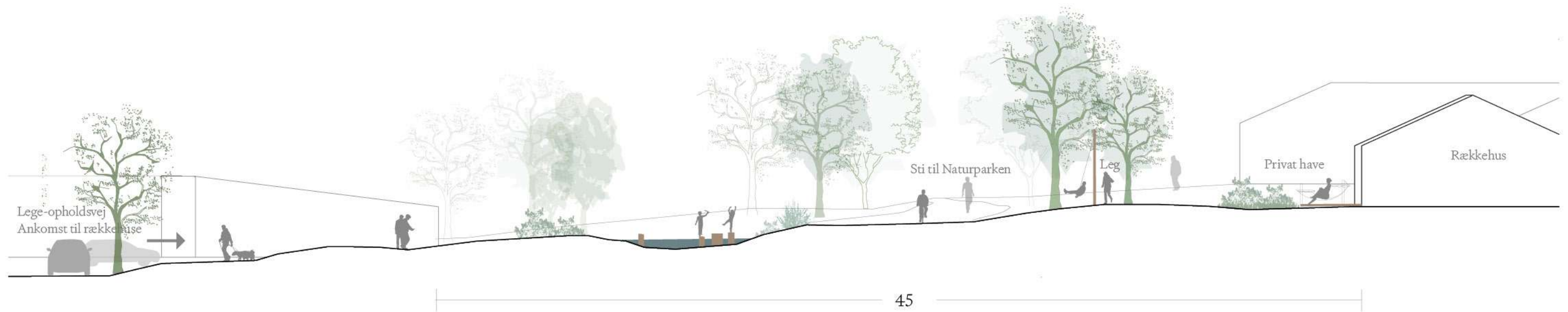


Snit 1:200

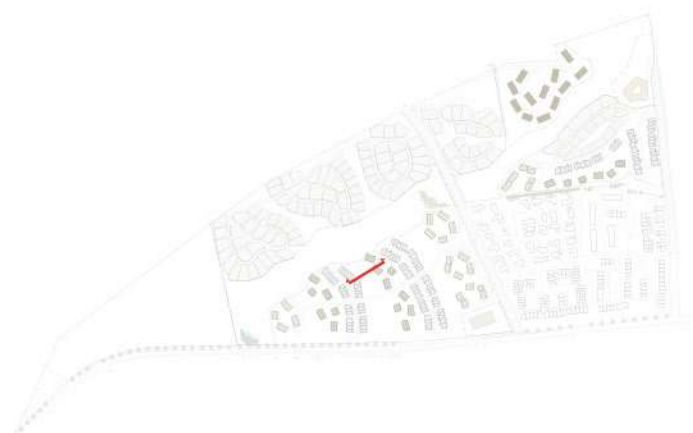


Mødested til arrangementer for hele bydelen
Skovbadet, Aarhus, SLA

De grønne kiler som mødested for et boligkvarter



Snit 1:200

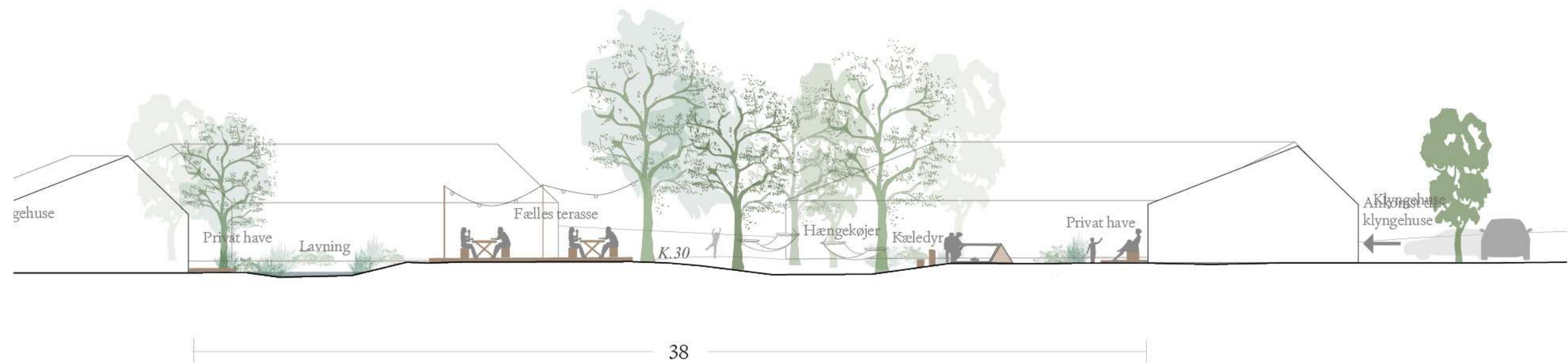


Stiforbindelser i den grønne kiler
Søndervold, Fredericia, SLA

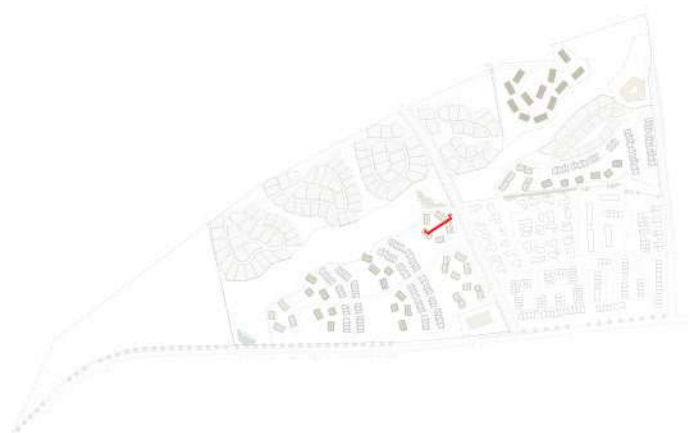


Fælles nyttehave
Søndervold, Fredericia, SLA

Grønne fællesrum som mødested til det nære naboskab



Snit 1:200



Naboskab mellem rækkehuse og klyngehuse.
Tingbjerg, SLA



Spiseplads i grønne fællesrum
Tingbjerg, SLA

Tre boligkvarterer

Forskellige boformer, naturkvaliteter og fællesskaber skaber tre boligkvarterer

Udsigtsboligerne

Parcelhuse og kompakhuse i byggefelt 2.2, 3.1 og 3.3. Kompakthusene i byggefelt 3.1 og 3.3 er placeret omkring et fælles grønt område.

Rækkehuse med fællesskab

Klyngehuse i byggefelt 2.1. og 3.2 Rækkehusene har sadeltag, små private haver og er orienteret mod et fælles grønt område.

Rækkehuse med parkering

Rækkehuse byggefelt 2.1. rækkehusene samles om lege-opholdsvej, hvorfra hver bolig har egen parkeringsplads. Boligerne har større private haver end de andre rækkehuse.

Rækkehuse i det grønne

Gårdlænger ud mod de grønne kiler. Rækkehusene har fælles parkering og er forbundet med stisystemer.

Boligerne har sadeltage og små private haver.

Solrækkerne

Rækkehuse i byggefelt 3.3. Husene er orienteret mod syd og indgang mod nord.



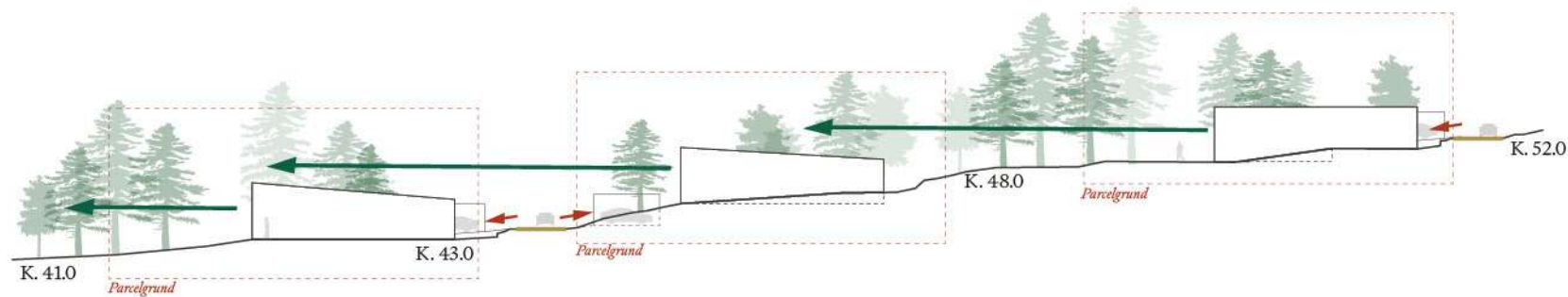
Åben lav

Udsigtsboligerne

- Parcelhuse med udstykning på 700 m²
- Kompakthuse med udstykning på 500 m² og 200 m² areal i det grønne.



Kulsiverbusene



Tæt lav



Astrid Lindgrens Kvarteret, Birch Ejendomme



Mariendal, Birch Ejendomme



Vikingedalen, Birch Ejendomme

Variation af boliger

- Længehuse med saddeltag
- Klyngehuse orienteret om et fællesskab
- Forskellige taghældninger
- Vinkelhuse
- Forskellige størrelser - til enlige, familier mm.

Dagligvarebutik

En ny dagligvarebutik skal være mødested for hele bydelen.

Den skal placeres, så man kan se den fra Hobrovej men også ligger i tæt kontakt med eksisterende boliger i Enghøj og det nye boligområde.

Dagligvarebutikkens parkering skal ligge mod syd-vest og mod øst skal der være et mindre opholdsareal med legeplads, samt kontakt til naturparken.

Gennem naturparken kan man sikkert og nemt via stisystemet ankomme til dagligvarebutikken og klare sine daglige indkøb.



Planskitse 1:1000



Netto i Horsens



Naturpark møder parkeringsplads og dagligvarebutik

Institution

Randers kommune har angivet et grundareal på 10.000 m² til daginstitution.

Som sammenligning har vi brugt Vækshuset der ligger i Gellerup, Aarhus. Den er fra 2016.

Referenceprojekt:

Grundareal:	10.000m ²
Etagemeter:	2,600 m ²
Norm u. 3 år:	190

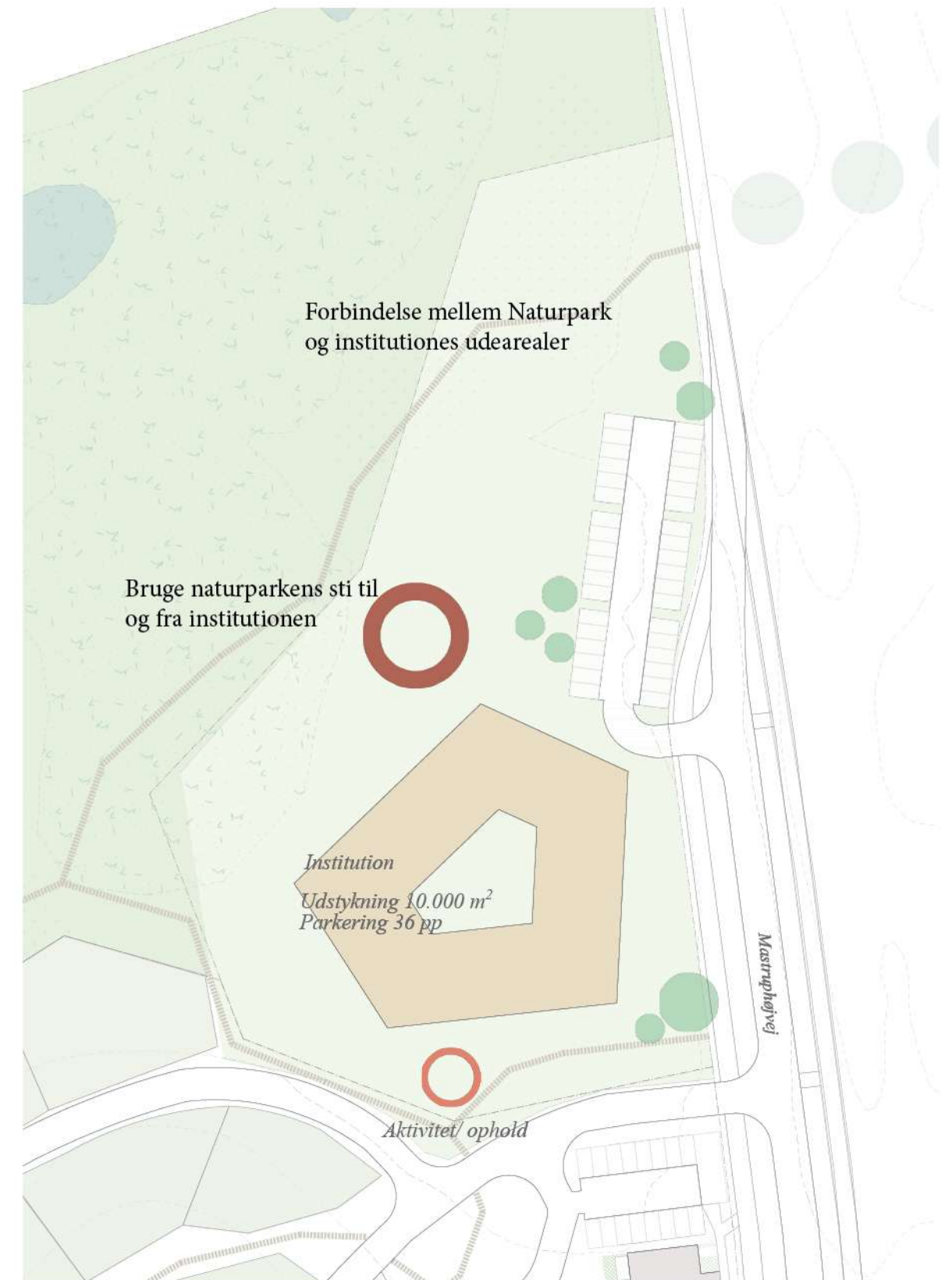
Forslag:

Grundareal:	10.000 m ²
Etagemeter:	2.500 m ²

- + Tæt på Nørreskov
- + Centralt i bydelen
- + Identitet i naturparken
- + Liv og aktivitet mod parken
- + Direkte kobling til hovedsti og naturpark
- Ses ikke fra Nordskellet
- Mere bilkørsel frem og tilbage ad Mastruphøjvej.



Institution i Gellerup



Udkast til planskitse for institution 1:1000

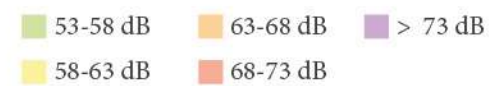
Støj

Boligområdet ligger i kort afstand til E45. I følge støjkort udarbejdet af trafikstyrelsen, vil der ikke være over 58 dB i boligområdet.

Kortet viser ikke støj fra Nordskellet og den planlagte ringvej. Den planlagt ringvej ligger med en afstand, der tager højde for trafikstøj.

Langs Nordskellet etableres en støjvold, som det ses i Vikingedalen og på modsatte side af Nordskellet.

Den nye støjvold skal have et varierende forløb og hældning, så den opleves som en del af landskabet.



Beskyttelseslinjer

I kommuneplanen er der angivet en forbindelse nord for området, til en kommende ringvej. Her skal der friholdes et tilstrækkeligt areal til vejprojekter i forbindelse med den nye ringvej, hvilket ligger til grund for den nuværende områdefrænsning.

Den kommende ringvej er ikke tegnet og hvordan den præcis skal møde Hobrovej er endnu ikke fastlagt.

Der må ikke bygges inden for skov - og kirkebyggelinjer.

To beskyttede sten- og jorddiger
De beskyttede sten- og jorddiger skal fortsat bevares, selvom området kommer i byzone.

Det forventes at trafikmængden i fremtiden vil vokse og støjen vil dermed stige.

Kortet viser ikke støj fra Nordskellet og den planlagte ringvej. Den planlagte ringvej ligger med en afstand, der tager højde for trafikstøj.

Der har engang været tre gravhøje inden for området. Her er bl.a. fundet urner, en fuglefibula, en sølvring, keramik fra jernalderen og en stensat centralgrav. Derfor skal det sikres, at der kan foretages yderligere udgravninger i de ovenstående tre områder

Nord-øst for området er der udpeget naturområder og disse er en del af udpegede økologiske forbindelser.

Der er to § 3- beskyttede søer i området, hvoraf den ene ligger inden for udviklingsområdet. I den nordligste, som ligger udenfor udviklingsområdet, er der registreret spidssnudet frø, der er en bilag IV-art.



Arealer

Byggefelter & planrammer

Nuværende planramme og skovbyggelinje

Byggefelt 1

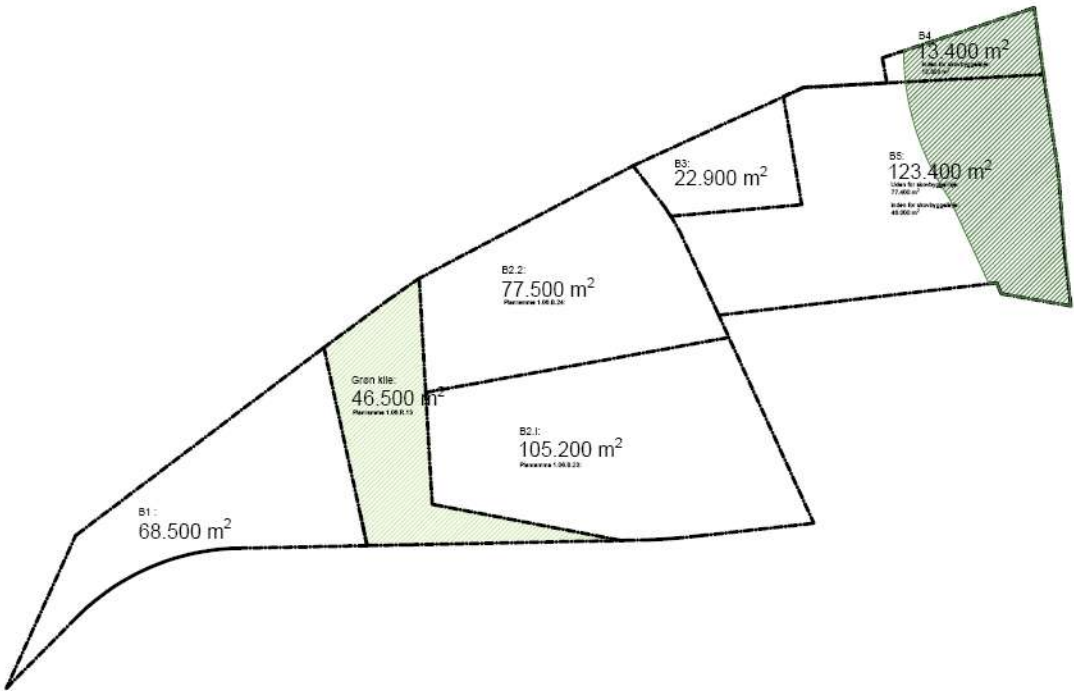
Ingen planramme

Byggefelt 2

B 2.I	105.200 m ²
B2.II	77.500 m ²
Grøn Kile	46.500 m ²

Byggefelt 3 (3,4,5)

B3	22.900 m ²
B4	13.400 m ²
B5	123.400 m ²
I alt	156.800 m ²
Skovbeskyttelse	58.700 m ²



Nuværende planramme og skovbyggelinje

Fremtidig planramme friholdt til natur

Byggefelt 1

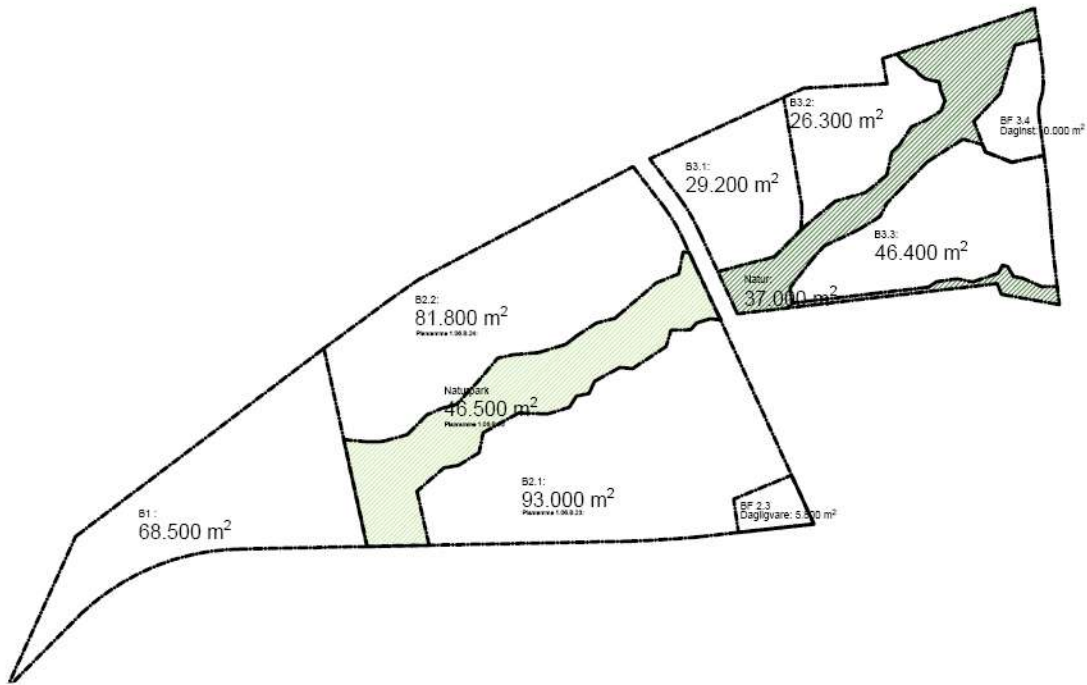
Ingen planramme

Byggefelt 2

B 2.I	93.000 m ²
B2.II	81.800 m ²
Byggefelt til dagligvarebutik	5.500 m ²
Grøn Kile	46.500 m ²

Byggefelt 3 (3,4,5)

B3 I	29.200 m ²
B3 II	26.300 m ²
B3 III	46.400 m ²
Byggefelt til institution	10.000 m ²
Friholdt til natur	37.000 m ²



Fremtidig planramme friholdt til natur

Arealopgørelse

Byggefelt 2.I

Grundareal	93.000 m ²
Antal rækkehuse / tæt lav (85 m ²)	190
Etagemeter	16.150 m ²
Bebyggelsesprocent	17 %

Byggefelt 2.II

Grundareal	81.800 m ²
Antal parceller / åben lav (700 m ²)	48
Antal kompakt / åben lav (500 m ²)	32
Etagemeter	16.000 m ²
Bebyggelsesprocent	20 %

Byggefelt 3.I

Grundareal	29.200 m ²
Antal parceller / åben lav (700 m ²)	13
Antal kompakt / åben lav (500 m ²)	7
Etagemeter	4.000 m ²
Bebyggelsesprocent	17 %

Byggefelt 3.II

Grundareal	26.300 m ²
Antal rækkehuse / tæt lav (85 m ²)	47
Etagemeter	4000 m ²
Bebyggelsesprocent	15 %

Byggefelt 3.III

Grundarealreal	46.400 m ²
Antal parceller / åben lav (700 m ²)	5
Antal kompakt / åben lav (500 m ²)	12
Antal rækkehuse / tæt lav (85 m ²)	78
Etagemeter	10.230 m ²
Bebyggelsesprocent	22 %

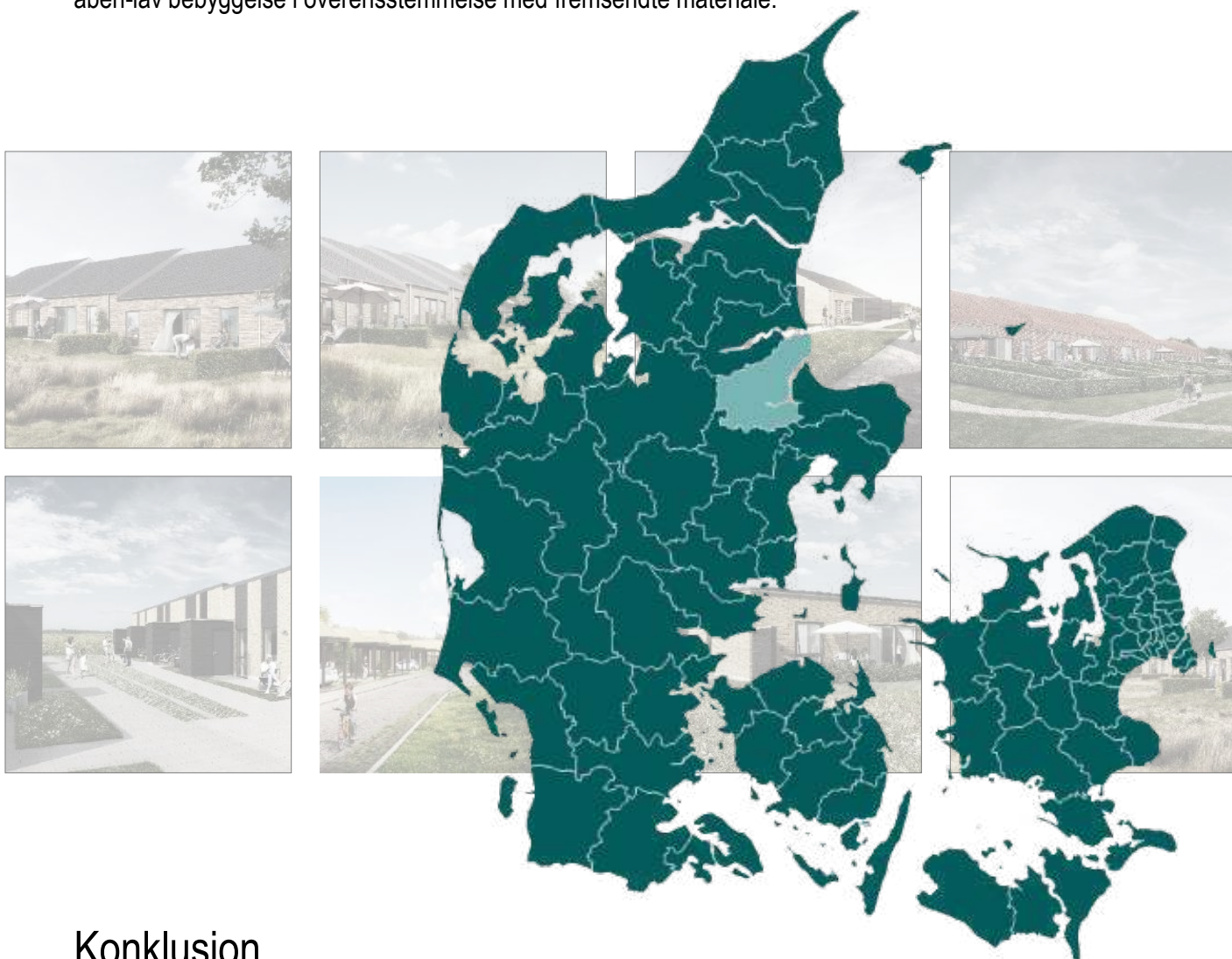
*Bebyggelsesprocent er regnet ud fra bygning på 200 m² til parcellhuse og kompaktboliger.
** Kompakthuses + 200 m² friareal er vist med grøn skravering



Markedsanalyse 2025 - Randers

Bilag 2

Dette bilag understøtter behovet for tæt-lav boligbebyggelse i Randers Kommune. Bilaget er udarbejdet i forbindelse med høringssvar til et område vest for Nordskellet. matr.nr. 3c, 9f og 24c, Helsted By, Borup, omfattet af kommuneplanramme 1.06.B.23, 1.06.B.24 samt 1.06.R.13, som ønskes udlagt til tæt-lav og åben-lav bebyggelse i overensstemmelse med fremsendte materiale.



Konklusion

På baggrund af nærværende analyse og høringssvar anmoder vi hermed Randers Kommune om at genoverveje den planlagte fordeling af åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse i Helsted. Vi foreslår, at området udlægges til lav boligbebyggelse med en ligelig fordeling mellem tæt-lav og åben-lav (50/50) på areal.

For tæt-lav bebyggelse anbefaler vi en grundstørrelse på minimum 250 m² pr. enhed, inklusiv andel af fælles friarealer. For åben-lav bebyggelse foreslås grundstørrelser på minimum 700 m² til traditionelle parcelhuse og minimum 500 m² til kompakthusgrunde.

Befolkningstilvækst – og beboere i boliger

Forventet behov for boligtyper

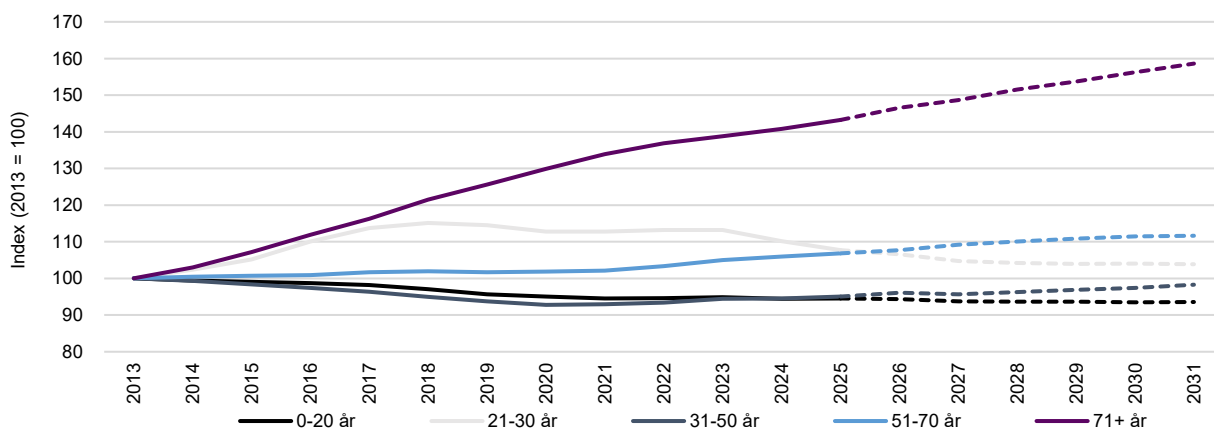
Randers Kommune forventer en befolkningstilvækst på cirka 3.000 personer frem mod 2031. Det betyder øget efterspørgsel efter attraktive og funktionelle boliger – især i bynære områder med god infrastruktur og nærhed til daginstitutioner, skoler og fritidstilbud.

Tendensen er tydelig: Flere og flere efterspørger tæt-lavt byggeri – altså rækkehuse, dobbelthuse og kædehuse, hvor der er fællesskab, nem adgang til udeliv og lav vedligeholdelse.

Tæt-lav boliger rammer plet på flere ønsker:

- Familievenlige boliger med egen have og trygge fællesarealer
- Overkommelige kvadratmeterpriser og økonomisk uafhængighed
- Seniorvenlige løsninger i ét plan, tæt på byliv og sundhedstilbud
- Fleksible boligformer, der kan tilpasses forskellige livsfaser

Samtidig giver det en bedre udnyttelse af arealet ved tæt-lav bebyggelse. Der bor i gennemsnit 2,6 personer i et parcelhus mod 1,9 person i et rækkehus i Danmark. Der går tre rækkehuse på en parcel og derved beboer der cirka 5,7 person på samme plads ved rækkehus bebyggelse som på en parcelhusgrund.



Befolkningstilvækst i Randers

Hvilke boligtyper efterspørges

Den største befolkningsvækst kommer fra de ældste aldersgrupper. I 2031 vil næsten hver sjette borger være over 70 år.

Fald i unge: Der bliver færre børn og unge (0–20 år), hvilket kan få betydning for dimensionering af dagtilbud og skoler.

Stabilisering i arbejdsdygtig alder: De 31–50-årige forbliver en stor og nogenlunde stabil

gruppe – med potentiale for tilflytning, hvis boligudviklingen rammer rigtigt.

Boligstrukturens betydning: Kommunens satsning på tæt-lav bebyggelse kan tiltrække børnefamilier og dermed mindske faldet i antallet af unge. Samtidig med kan seniorerne flytte i de nye tæt-lave boliger, så deres villaer bliver ledige til yngre ressourcestærke familier.

Tomgang

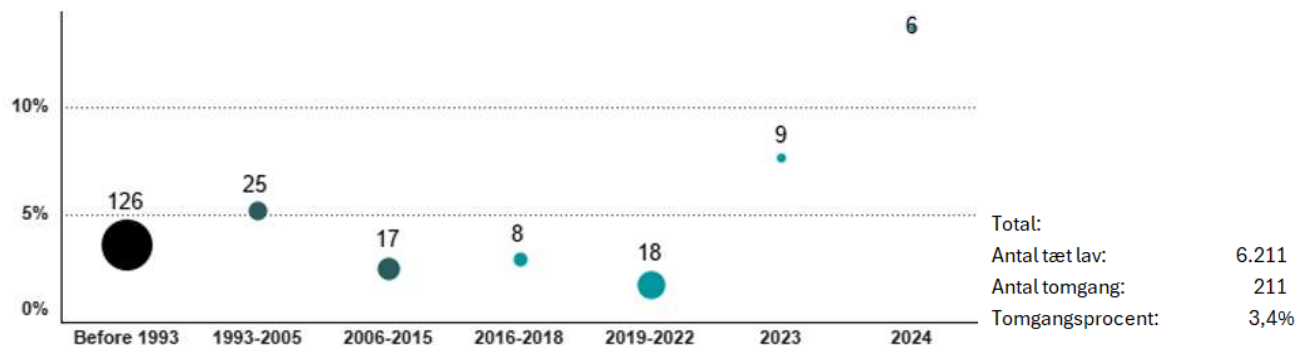
Tæt-lav boliger før og efter 1993

Graferne viser tomgangen fordelt på henholdsvis boligernes størrelse og opførelsesår. Hver prik repræsenterer en boliggruppe, hvor prikens størrelse angiver det samlede antal boliger i gruppen. Tallet over hver prik viser antallet af boliger i tomgang, mens tomgangsprocenten aflæses direkte på y-aksen.

Graferne dækker udelukkende tæt-lav boligbebyggelse. De 6 boliger der vises på nederste graf er tæt-lav boliger til salg og ikke leje – så der er pt. ingen lejeboliger fra 2024 og frem ledige i Randers Kommune.



Tomgang hele landet



Tomgang Randers Kommune

Behov for flere tæt-lave boliger

Den lave tomgang i nyere tæt-lav boliger i Randers Kommune er et klart tegn på, at boligtypen er efterspurgt. Det viser, at Randers har behov for at tilbyde attraktive boligområder, og at tæt-lav boliger matcher behovene hos både tilflyttere og lokale.

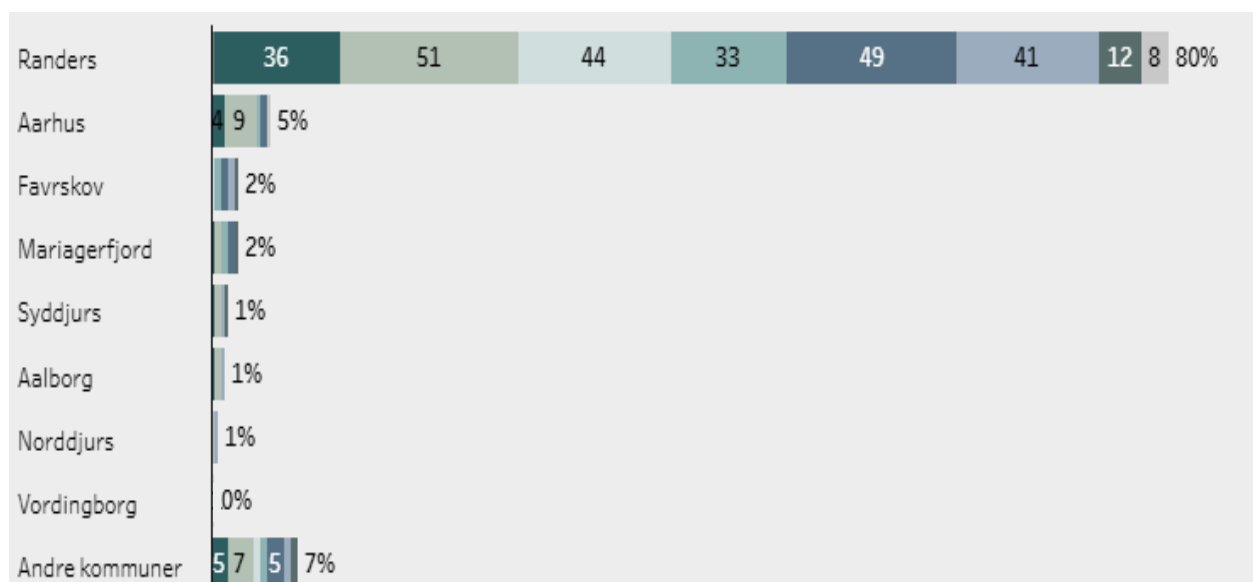
Samtidig indikerer det et sundt og stabilt boligmarked – og peger på, at der er grundlag for at bygge flere boliger af samme type.

Beboere i Birch Projekter

Hvor kommer lejerne fra

Nedenstående analyse beskriver hvor lejerne i tæt-lave boligprojekter udført af Birch Ejendomme kommer fra Sværdet og Øksen i Helsted samt Bjørnsager og Haslund Have i Haslund.

Grafen nedenfor viser at 80 % af beboerne i de tæt-lave boligprojekter er tilflyttere fra Randers Kommune, hvilket er et tydeligt udtryk for, at mange borgere ønsker at blive i nærområdet – de har tilknytning til lokalsamfundet, familie, job og hverdagsliv, men mangler den rette boligtype.



80% af lejerne i projekterne kommer fra Randers Kommune

Behov for tæt-lav

Ovenstående graf understreger behovet for et varieret boligudbud i kommunen, hvor moderne, vedligeholdelseslette tæt-lav boliger i høj grad efterspørges. Denne udvikling peger på, at det ikke nødvendigvis er nye borgere udefra, der mangler boliger – det er de eksisterende borgere, der bevæger sig videre i livet og efterspørger nye boligformer.

Tæt-lav boliger fungerer i den sammenhæng som et vigtigt alternativ til fraflytning og bidrager til at bevare en stærk, lokal flyttekæde. Det viser med al tydelighed, at det er den rette bolig, ikke det rette sted, der ofte mangler.

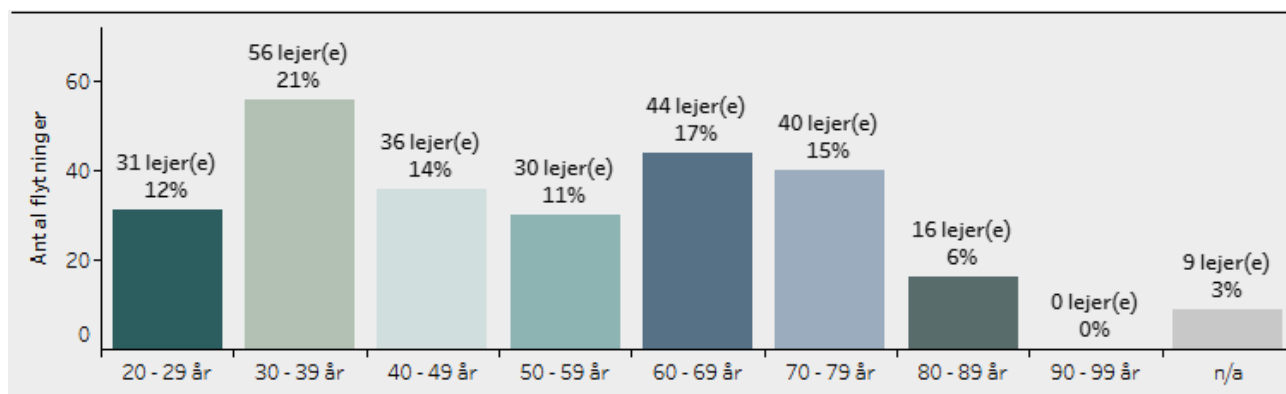
Beboere i Birch Projekter

Alder i boligprojekterne

Nedenstående analyse beskriver hvilke alder lejerne har, som bor i tæt-lave boligprojekter udført af Birch Ejendomme i Sværdet og Øksen i Helsted samt Bjørnsager og Haslund Have i Haslund.

Grafen nedenfor viser lejerne fordelt på alder her ses tydeligt at vores lejere er spredt jævnt fra 20-79 år. Vores tidligere projekter i Randers Kommune viser, at vores Boliger har en bred tiltrækningskraft på tværs af aldersgrupper, men især blandt:

- Unge voksne og familier i etableringsfasen, som efterspørger fleksibilitet og ofte ikke har kapital til ejerbolig.
- Ældre beboere, der ønsker at flytte fra ejerbolig til en nemmere, mere vedligeholdelsesfri boligform i takt med ændrede livsbehov.



Fordeling af alder på vores lejere

Alder i lejeboliger

Den brede aldersmæssige spredning – med høj tilslutning fra både unge familier og seniorer – viser, at denne boligtype opfylder et vigtigt hul i markedet. Lejeboligerne tilbyder fleksibilitet, tilgængelighed og lavere økonomisk risiko, hvilket er attraktivt for mange, der er i en overgangsfase i livet.

Flere lejeboliger kan:

- Understøtte mobilitet på boligmarkedet, især når ældre flytter ud af parcelhuse og frigør boliger til yngre familier.
- Give plads til nye tilflyttere, som ønsker at leje før de køber.
- Tilbyde attraktive og moderne boliger, som matcher efterspørgslen hos den voksende seniorbefolkning og ressourcestærke lejere

Beboere og boligtyper i Birch Projekter

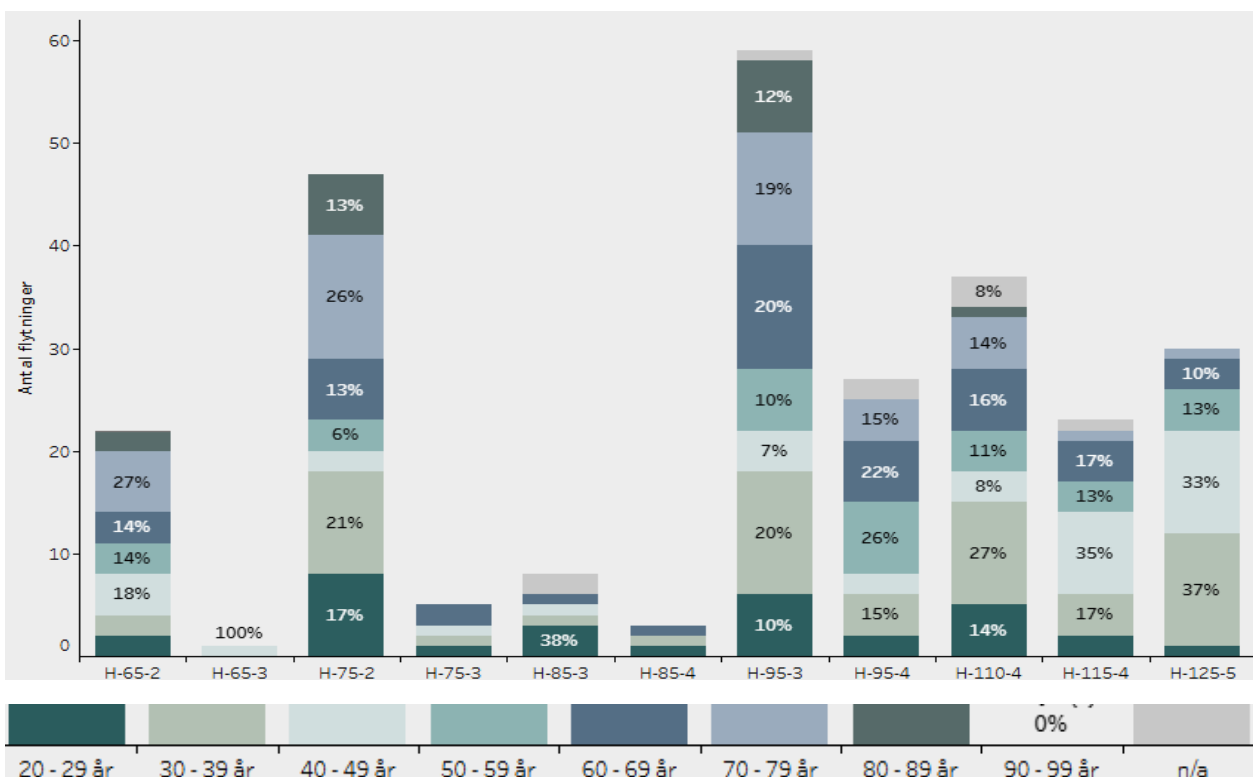
Boligens størrelse og alder

Nedenstående analyse beskriver hvilke alder lejerne har i de forskellige boligtyper i projekter udført af Birch Ejendomme, Sværdet og Øksen i Helsted samt Bjørnsager og Haslund Have i Haslund.

Vores boliger tiltrækker beboere på tværs af aldersgrupper. Det viser, at funktion, fleksibilitet og kvalitet i højere grad end boligstørrelse afgør, hvem der vælger at flytte ind. Der ses således ingen entydig præference blandt aldersgrupperne, hvilket antyder, at boligtypen har en bred anvendelighed og stor tilpasningsevne. For eksempel:

- Mindre boliger vælges ikke udelukkende af unge eller enlige – også ældre borgere søger dem, ofte for at nedskalere.
- De større boliger tiltrækker ikke kun børnefamilier – også midaldrende par eller seniorer vælger dem, fx for at have plads til gæster, hjemmehjælp eller hobbyer.

Denne manglende skarpe aldersopdeling understreger, at boligtypen matcher mange livsfaser og behov, og netop derfor er der god grund til at udvide med flere tæt-lav boliger.



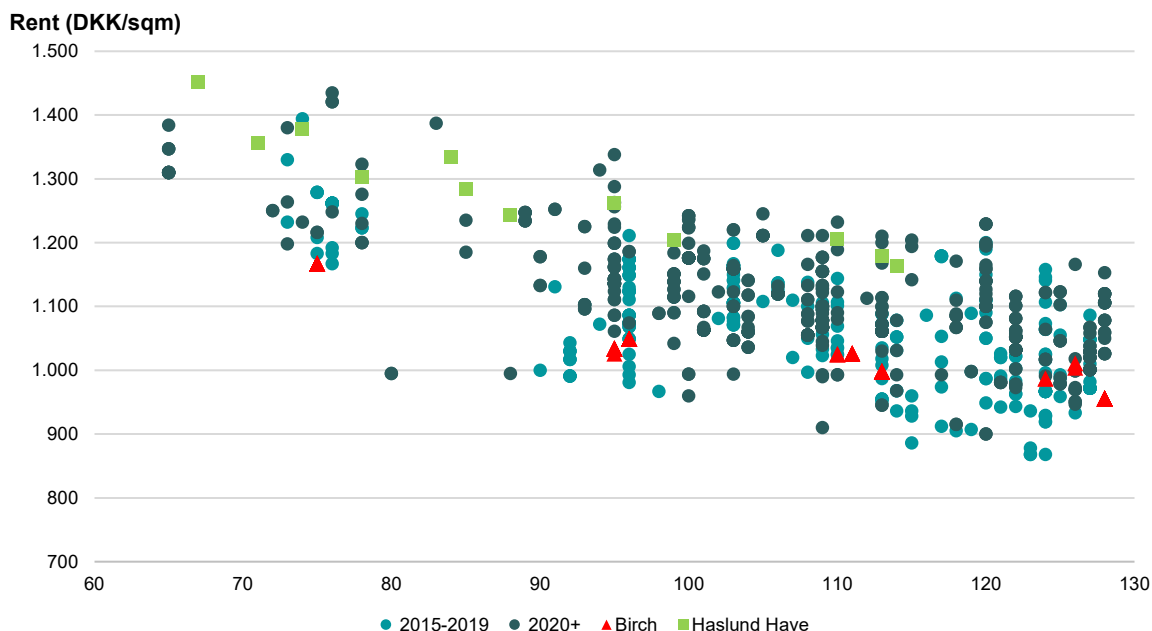
Oversigtskort med områdemarkering

Lejepriser

M² pris pr. leje bolig i de forskellige boligtyper

Grafen viser husleje i dkr. pr. m² fordelt på opførelsesår i Randers Kommune. Data er baseret på annoncer på boliger BoligPortal.dk samt internt data på egne boliger, og dækker postnumrene 8870, 8900, 8920, 8930, 8940 og 8960. Der indgår udelukkende tæt-lav bebyggelse i opgørelsen. Birch-boliger markeret med en rød trekant er boliger bygget fra 2015-2019, mens de lysegrønne Birch-boliger er vores projekt Haslund Have som er ved at blive lejet ud på nuværende tidspunkt.

Huslejen i Haslund Have ligger i den øvre del af lejeniveauet i Randers Kommune. Til trods for dette er knap 70 % af boligerne udlejet, hvilket tydeligt viser, at markedet accepterer prisen.



Haslund Have

Udlejningen af vores boligprojekt i Haslund Have med 70 boliger er godt i gang. Omfanget af udlejede boliger vidner om en stor interesse og efterspørgsel. Vi oplever desuden, at boligerne udlejes til en husleje, der i gennemsnit ligger ca. 20 % over den gennemsnitlige leje for tæt-lav bebyggelse i kommunen.

Projektet tiltrækker en økonomisk stærkere målgruppe, som efterspørger moderne, energirigtige boliger med god funktionalitet. Det bekræfter, at huslejen er bæredygtig, og at boligtypen matcher behovene i området – både ift. kvalitet og målgruppe.

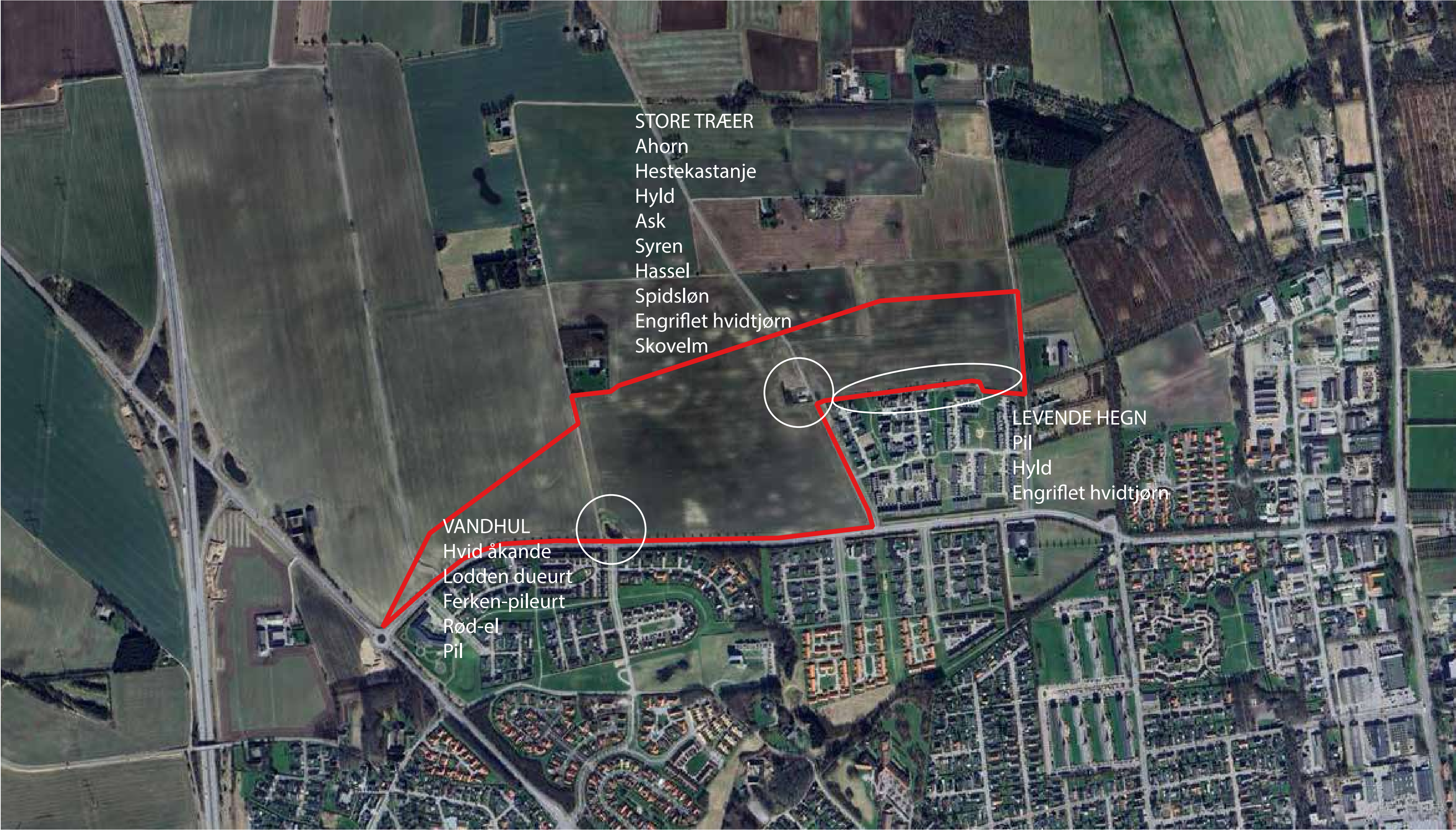


Naturgrundlag: Helsted boligkvarter



Naturkvaliteter

Feltbesigtigelse
3. September 2024



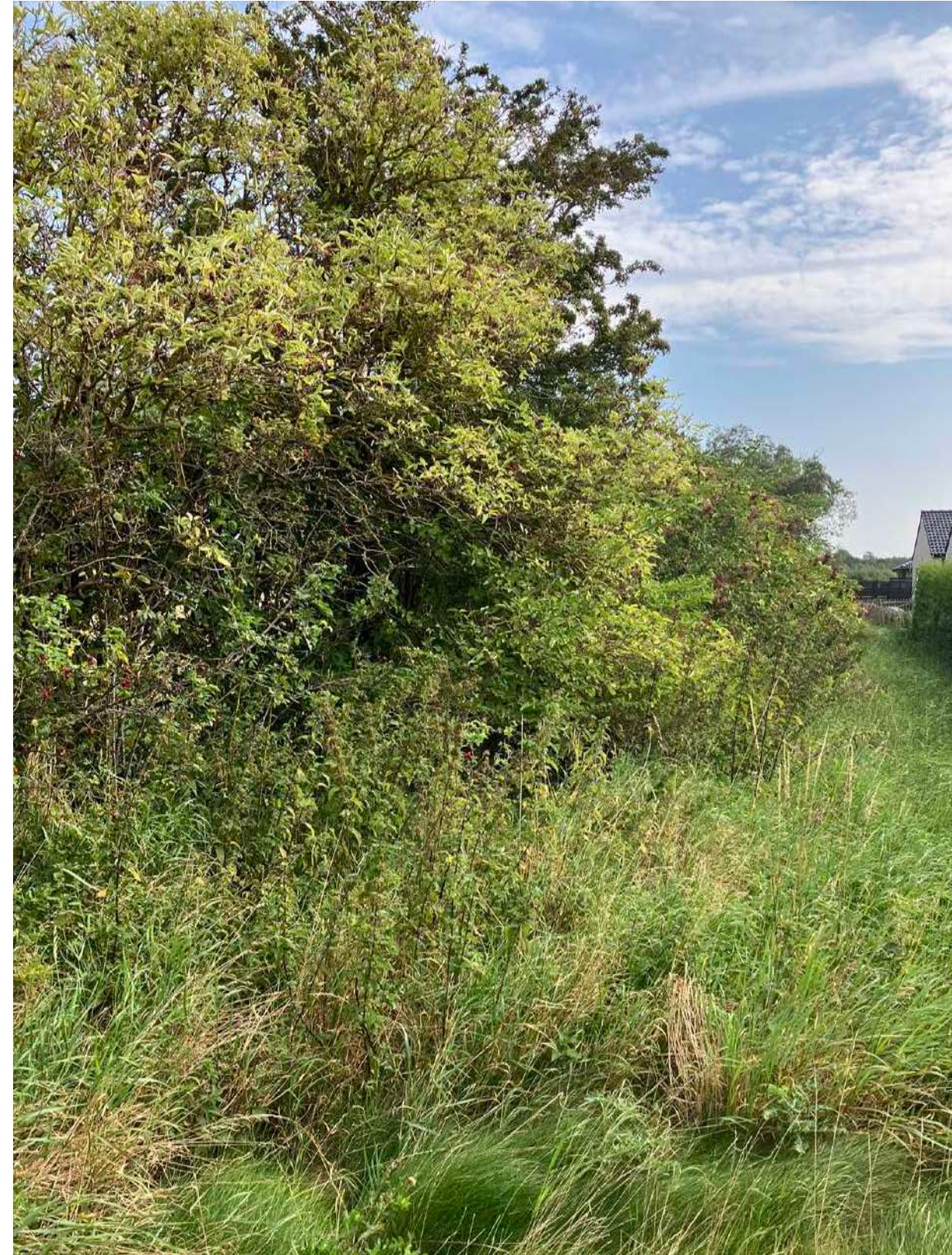
Naturkvaliteter

Feltbesigtigelse
3. September 2024



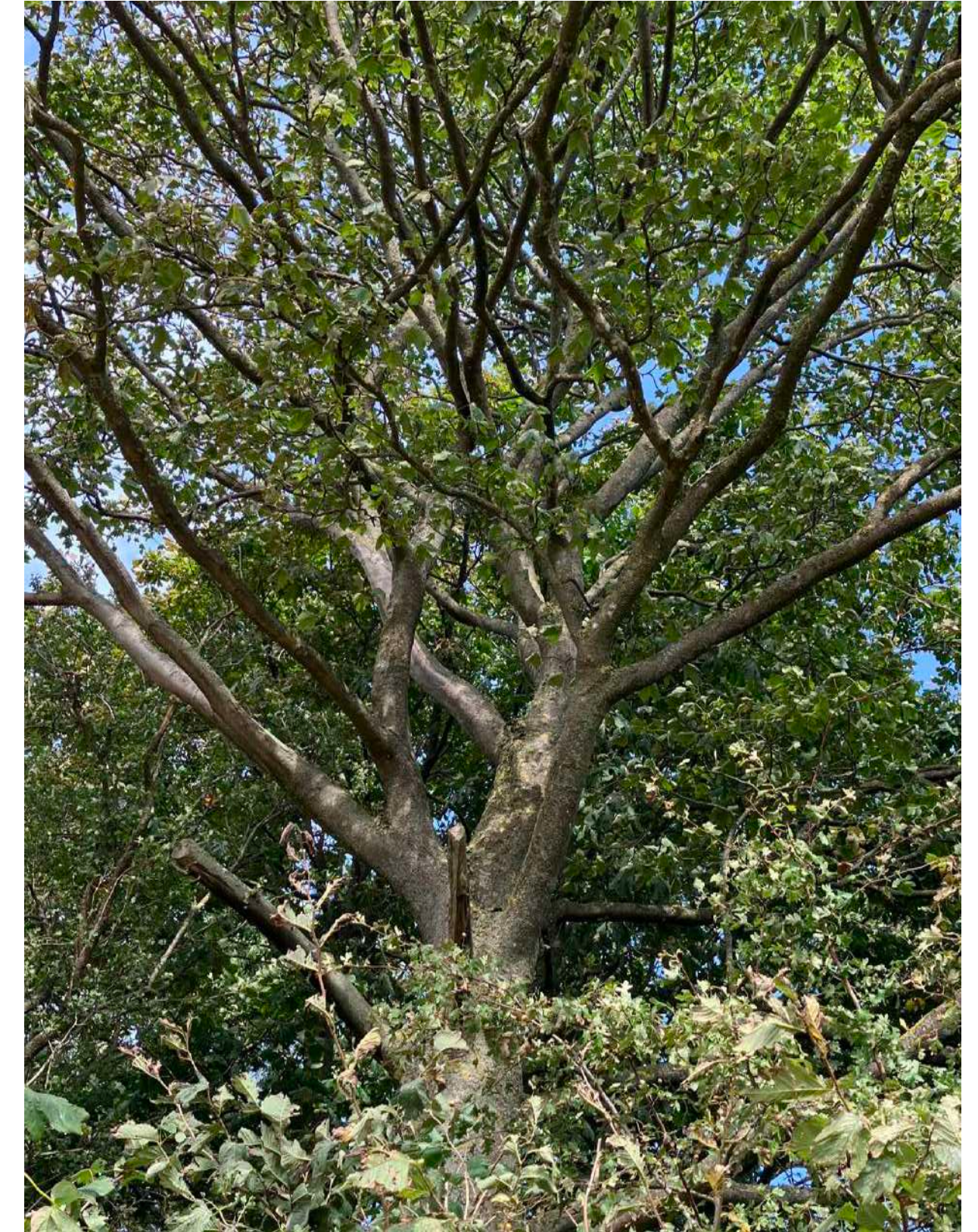
Vandhuller

Inden for projektområdet findes et beskyttet vandhul, med stort potentiale for at blive levested for de arter af frøer, der er fundet i søer i det omkringliggende landskab.



Levende hegn

Det eksisterende hegn er en vigtig spredningskorridor i landskabet. Det styrkes for at forbinde projektområdet med de store skovstykker mod øst udpeget som økologisk korridor.



Gamle træer

De store træer på grunden beskyttes for at de kan udvikle sig som levested for dyr og andre organismer. De eksisterende træer bruges som start for etablering af skovbryn og skovkorridorer ind på projektområdet.

Levested for flagermus

I Danmark findes der 12 arter af flagermus med tilknytning til træer. Flagermus er afhængige af træer med gode levesteder for dem. Gode levesteder er ældre træer med hulheder efter afbrækkede grene eller sprækker i barken. Træerne benyttes både som yngleskjul for unger, dagsskjul for voksne og som vinterkvarter, når flagermusene går i dvale.

Desuden søger flagermusene føde i i f.eks. skovbryn og græsland eller over åbent vand, hvor de kan finde masser af flyvende insekter.

Inden for projektområdet blev der fundet to træer (Ask og Spidsløn), der er egnede levesteder for flagermus. Da der er observeret flagermus 2-3km fra projektområdet, er det meget sandsynligt at de vil bruge området, hvis de rette forhold skabes. Værdien af træerne vil øges over tid efterhånden som flere hulheder og sprækker i barken opstår. Med menneskelig intervention vil man også kunne skabe flagermuseskjul i yngre træer (~50 år).

Anbefalede tiltag:

- Bevar træerne på grunden og evt. skab hulheder
- Plant skovbryn op af eksisterende træer
- Plant levende hegn som ledelinje til træer med levesteder for flagermus
- Skab forhold der fremmer et rigt insektsamfund
- Bevar vand på projektområdet



Kort over observationer af flagermus i området fra officielle besigtigelser. De nærmeste observationer er 2-3km fra projektområdet.

Eksempel på kunstigt flagermusebul i bøg



Troldflagermus i hult træ



Beskyttede naturtyper

Inden for projektområdet er der kun et enkelt beskyttet naturområde: søen i det sydvestlige hjørne.

Inden for en 1km radius af projektområdet findes der mindre arealer af de beskyttede naturtyper sø, mose, eng og overdrev.

Mål:
Konverter landbrugsland til natur med inspiration fra omkringliggende vegetationstyper

- Anbefalede tiltag:
- Øg naturkvaliteten af den beskyttede sø
 - Skab mere plads til vand på projektområdet, der giver en kortere afstand til søerne i det omkringliggende landskab
 - Forbind søerne med terrestriske levesteder som græsland (eng+overdrev) og skovbryn
 - Bevar de eksisterende træer og buske og udvid det trædækkede areal ved at plante flere træer og buske



Beskyttede dyrearter

Inden for projektområdet er der ikke fundet beskyttede dyrearter.

Inden for en 1km radius af projektområdet er der flere steder observeret spidssnudet og butsnudet frø. Disse er registreret i forbindelse med overvågning af de beskyttede vandhuller i området. Der er potentiale for at forbedre kvaliteten af det eksisterende vandhul inden for projektområdet og etablere nye vandhuller som levested for frøerne. Syd for området ear der desuden observeret odder, men denne art vil sandsynligvis ikke anvende projektområdet som levested, da den er tilknyttet vandløb.

Anbefalede tiltag:

- Skab gode levesteder for spidssnudet og butsnudet frø, der understøtter hele deres livscyklus
- Solbeskinnede vandhuller med god vandkvalitet, brinker med lav hældning og vegetation af hjemmehørende arter til haletudser
- Vildtvoksende og blomstrende vegetation i området omkring søerne, der tiltrækker insekter som føde for de voksne frøer og skjuler dem for predatorer
- Etabler skovbevoksning med dødt ved i skovbunden til de voksne frøers overvintring



Økologiske forbindelser

Den nærmeste udpegede økologiske korridor er nord-øst for projektområdet. Korridoren består af skovområder og smalle korridorer bestående af levende hegn. Der vil være mulighed for skabe en ny forbindelse fra projektområdet ved at forlænge og udbrede det levende hegn mod øst. desuden kan der etableres skov og skovbrynslevesteder på projektområdet op til eksisterende træer.

Anbefalede tiltag:

- Forlæng og udbred det levende hegn
- Etabler skovbryn og skov



Levested for padder

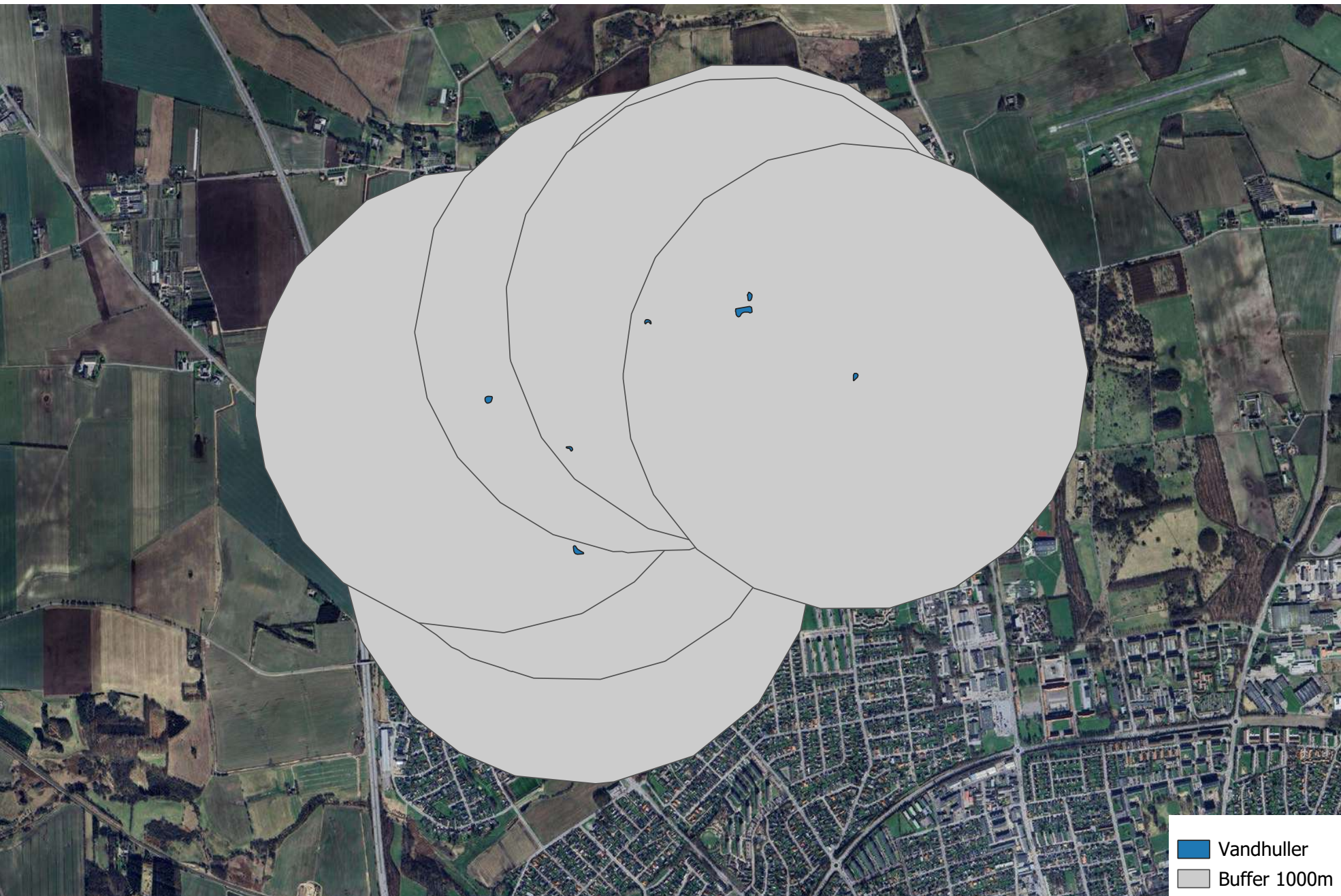
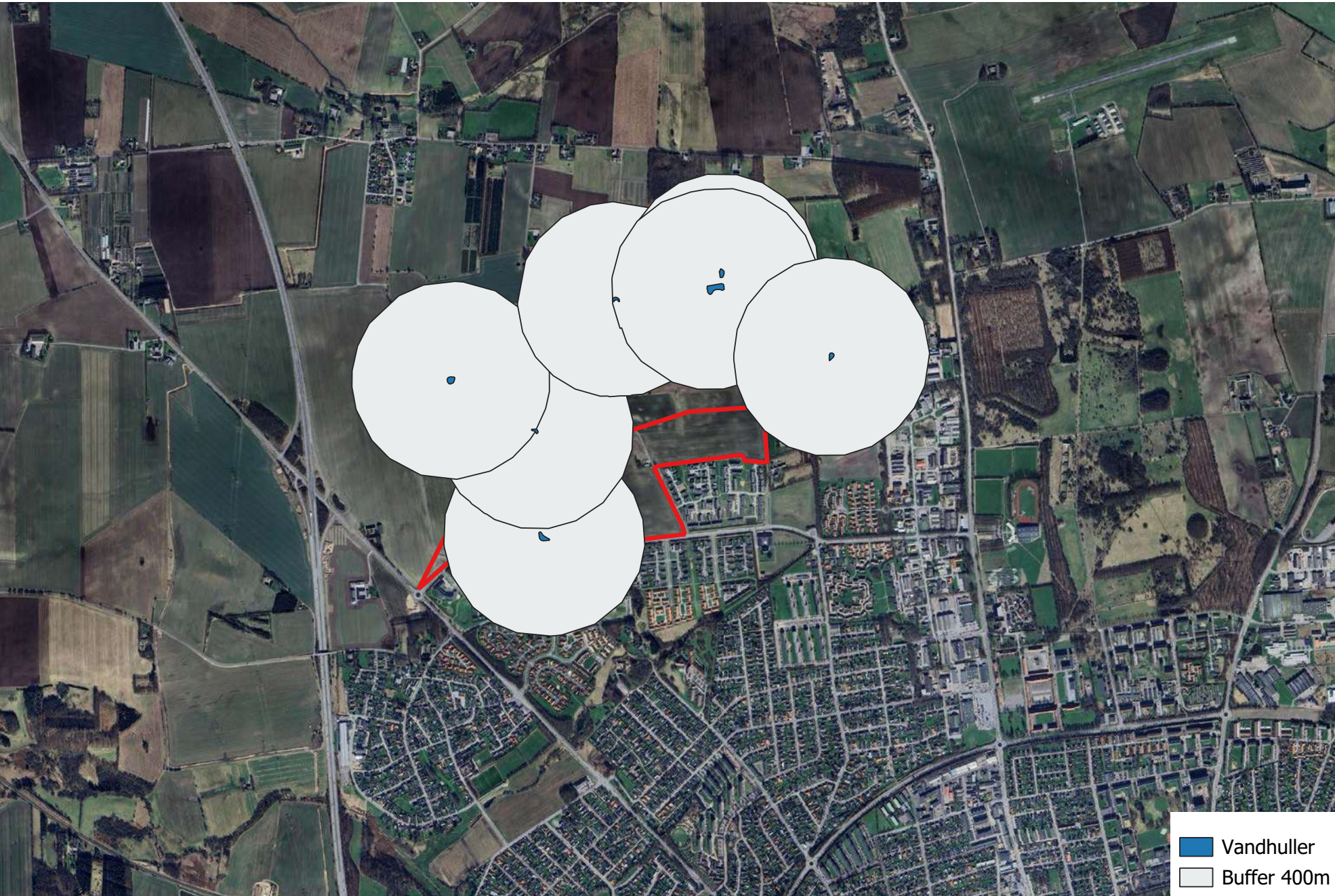
For at opretholde en sund population, er det vigtigt at individer af en art kan sprede sig rundt i landskabet.

Voksne frøer vandrer ca. 400m fra deres vandhul, mens unge individer kan vandre op til 1000m for at finde deres eget vandhul.

For Helsted ses det at mange af vandhullerne udelukkende er forbundet til et enkelt andet vandhul. Det gør det svært at opretholde en levedygtig population i de dårligt forbundne vandhuller. Den biologiske kvalitet af området kan forbedres betydeligt ved at strategisk placere nye vandhuller til at skabe et forbundet netværk.

Anbefalede tiltag:

- Placer vandhullet inden for 400 m afstand, hvor de kan forbinde andre vandhuller
- Vandhullerne designses som gode levesteder for padder
- Vandhullerne forbindes af grønne korridorer hvor padderne kan søge føde og vandre beskyttet fra rovdyr



Artsobservationer

Observationer indberettet af frivillige brugere til webportalen arter.dk.

5342 observationer af 188 arter

Klasse	Antal
Planter	39
Insekter	44
Padder	2
Fugle	72
Pattedyr	3
Andre	28



1 observation inden for projektområdet af Rørhøg (*Circus aeruginosus*)



Ambassadørarter

Udvalgte arter fra artsobservationer indberettet til arter.dk. Arterne er udvalgt ud fra at de vil enten være del af eller have gavn af de foreslåede tiltag. Det er desuden arter der kun er til stede ved god naturkvalitet og kan leve i den type landskab, der kan skabes inden for grunden.



Løvsanger (*Phylloscopus trochilus*)
- lever af insekter i krat, bygger rede i træer og buske



Rød-el (*Alnus glutinosa*)
- Træ, >700 tilknyttede arter af insekter, svampe og laver



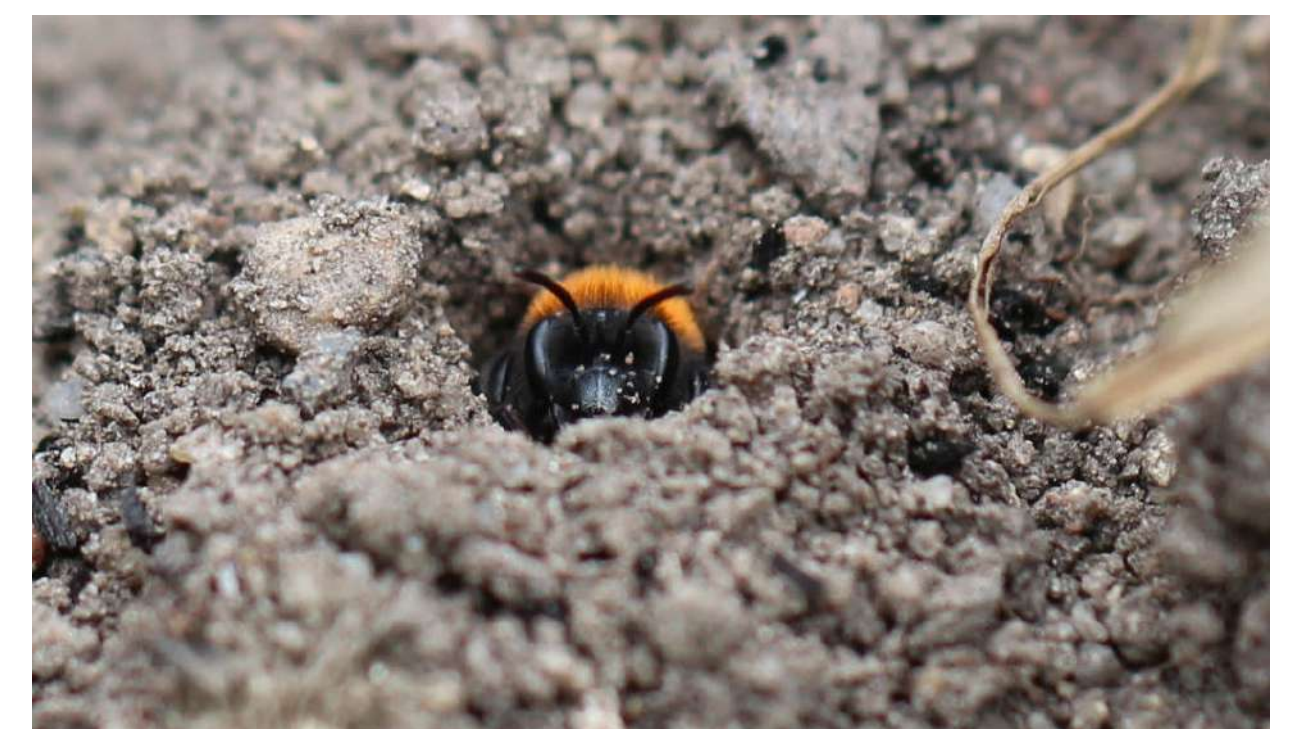
Butsnudet frø (*Rana temporaria*)
- lever i vandhuller og terrestrisk, rent vand og insekter, høj vegetation, dødt ved



Spurvehøg (*Accipiter nisus*)
- nedgang pga mangel på bytte, lever af mindre fugle



Tigger ranunkel (*Ranunculus sceleratus*)
- står vådt, bestøves af insekter



Rødpelset jordbi (*Andrena fulva*)
- sandet bar jord, søger føde i planter med nektar



Helsted Huse

Regnvandsnotat

D. 28-10-2024

INDHOLD

1. Indledning	3
1.1 Generel orientering og forudsætninger.....	3
1.2 Baggrund og formål.....	4
2. Overordnede principper	5
2.0 Ekstrem regn.....	5
2.1 Tilslutningspunkter.....	Fejl! Bogmærke er ikke defineret.
2.2 Dimensionering	Fejl! Bogmærke er ikke defineret.
2.3 Håndtering	Fejl! Bogmærke er ikke defineret.
3.0 Hverdagsregn.....	6
3.1 Tilslutningspunkter.....	6
3.2 Dimensionering	Fejl! Bogmærke er ikke defineret.
3.3 Håndtering	Fejl! Bogmærke er ikke defineret.
4.0 Opsummering	6

1. Indledning

1.1 Generel orientering og forudsætninger

Randers Kommunes spildevandsplan 2009-2012 samt Tillæg til Spildevandsplan for Randers Kommune 2009-2012 – nr. 43/2020 danner grundlag for vandhåndtering i området.

Tillægget blev udarbejdet i forbindelse med udviklingen af boligområdet Vikingedalen (lokalplan 654). Her i findes generelle principper for håndtering af spildevand og regnvand. I tillægget opdeles området i tre kloakoplande; B99.1, B99.2 og B99.3. Kloakopland B99.1 omfatter boligkvarteret Vikingedalen.



Regnvand fra de enkelte parceller skal så vidt muligt håndteres ved privat nedsivning af tag- og overfladevand, afhængig af jordtypen. Hvis det ikke er muligt, pga. leret jord, tilsluttes regnvandet regnvandskloakken. Regnvand fra grunde der ikke kan nedsive samt overfladevand fra veje og parkeringsarealer fra opland B99.2 ledes til forsinkelsesbassin (Bassin Vest). Bassinet forsinker og renser regnvandet inden det ledes videre og tilsluttes eksisterende regnvandssystem i Randers NV i opland B78.

Regnvand fra opland B99.3 ledes til forsinkelsesbassin (Bassin Nordøst), der planlægges etableret nordligt i opland B99.3. Afledning fra bassin Nordøst kræver, at der etableres en regnvandsledning, med tilslutning til bassinet i opland B99.2.

Nedsivningsforhold

Undersøgelserne viser, at der generelt ikke er gunstige nedsivningsforhold i området. Der vil dog være områder, hvor der kan nedsives. Området planlægges til nedsivning af tagvand så vidt muligt. Hvis der ikke er acceptable nedsivningsforhold, skal der separatkloakeres.

Der bør udføres nedsivningsundersøgelser

Spildevand

Husspildevand fra opland B99.2 og opland B99.3 ledes til eksisterende spildevandssystem i Randers NV i kloakopland B78. Herfra ledes spildevandet til rensning på Randers Centralrenseanlæg.

Regnvandsbassiner

Ifølge tillæg nr. 43, etableres der tre våde forsinkelsesbassiner, til forsinkelse og rensning af det overfladevand der ikke nedsiver.

Bassinerne kobles på et afløbssystem, der ledes videre til Oks Bæk og udløber i Svejstrup Bæk. I forløbet renses og neddrøsls vandet. Derfor vurderes det, at Svejstrup Bæk kan håndtere vandmængden.

Bassinernes skal dimensioneres til minimum 5 års hændelser og etableres som våde bassiner med permanent vandspejl.

Grundvandsforhold

Området er udpeget til særlig drikkevandsinteresse. Det er hverken nitratfølsomt, der er ikke kortlagt jordforurening og området er ikke område klassificeret. Derfor ønskes der nedsivning af tagvand men ikke vand fra vej – og parkeringsarealer.

Data

Ifølge DMI's Klimaatlas er der følgende data for Randers Kommune:

5 årshændelse, timenedbør: 23,42 mm

5 årshændelse, døgnnedbør: 51,78 mm

20 årshændelse, timenedbør: 34,40 mm

20 årshændelse, døgnnedbør: 69,45 mm

Årsnedbør: 684,31 mm

(www.dmi.dk/klimaatlas)

1.2 Baggrund og formål

Ifølge tillæg nr. 43, skal der ske separatkloakering, så spildevand og regnvand løber i hver deres system. Hvor det er muligt, kan der ske nedsivning af tag- og overfladevand. Dette afhænger af jordbundsforhold. Håndtering af regnvand fra grunde der ikke kan nedsive, samt overfladevand fra veje og parkeringsarealer, skal kloakeres.

Vandet er en vigtig del af at skabe naturkvalitet og derfor er visionen, at vandet synliggøres. Dette kan være i forsinkelsesbassiner, hvor vandet samles før det føres i kloakering

2.0 Overordnede principper

Områdets terræn er karakteristisk med bakker, lavninger og en jævn skråning mod vest. Lavningerne fungerer som forsinkelsesbassiner, som bruges til opstuvning og rensning af både hverdagsregn og skybrudsregn.

Bebyggelsesplanen tager højde for lavninger, så der ikke placeres bebyggelse, hvor terrænet er lavest.

3.0 Ekstrem regn

Grønne lavninger friholdes for bebyggelse og bruges til at opstuve store mængder vand ved ekstrem regn. Lavningerne vil under normale omstændigheder fremstå grønne med græs eller anden beplantning, der kan tåle at stå med rødderne i vand. Primære stier ligger højere, så det kan lade sig gøre at krydse lavningerne. Sekundære stier og legepladser kan oversvømmes.

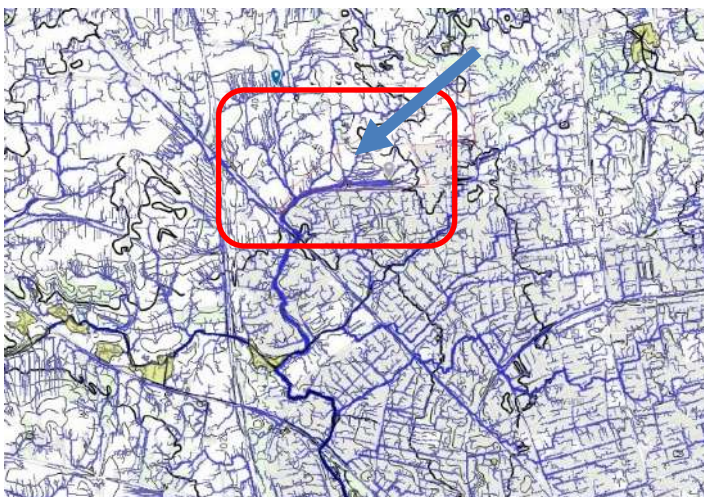
I den nordlige del af området findes naturligt en stor lavning, som en del af Naturparken.

I den sydlige del af området findes ingen naturlige lavninger. Ved fremtidig bebyggelse anbefales det at etablere lavninger ud mod Nordskellet og særligt ved hjørnet mellem Nordskellet og Helsted Husevej.

2.1 Tilslutningspunkter

Ved skybrud løber vandet på terræn fra nordøst til sydvest. Herfra kommer vandet til; grøft langs Hobrovej, Oks Bæk ved Oust Mølle, Svejstrup Bæk og til sidst ud i Gudenåen. Flere steder krydser strømningsveje bilveje.

På billedet nedenfor ses strømningsveje



3.0 Hverdagsregn

Igennem det nye boligområde reserveres et stort areal til en grøn kile. Indenfor den grønne kile udnyttes eksisterende lavninger, og det anbefales at der etableres nye regnvandsbassiner, hvor hverdagsregn fra hustage og belægninger kan føres til. Hverdagsregn fra veje og parkering skal ledes til kloak.

Ifølge Tillæg til Spildevandsplanen, skal bassinerne være våde med permanent vandspejl. Det vides ikke, om dette skyldes hensyn til naturkvaliteter/ biodiversitet eller af hensyn til oplevelsen for mennesker.

For enden af Naturparken findes en naturbeskyttet sø. Denne skal friholdes fra regnvand fra et nyt udviklingsområde.

3.1 Tilslutningspunkter

I tillæg nr. 43 til Spildevandsplanen, er der placeret tre tilslutningspunkter. Det er endnu uvist, hvor meget der må udledes par tilslutning.

Ifølge data med regnvandshændelser opgjort i forhold til hver kommune, vil der være følgende mængder til kloakopland B99.2 og kloakopland B99.3

Regnmængder:

	2 årshændelse 140 l/s/ha	5 årshændelse 190 l/s/ha	10 årshændelse 230 l/s/ha
Kloakopland B99.2 Areal 23,5 ha	3.290 l/s	4.465 l/s	5.405 l/s
Kloakopland B99.3 Areal 15,5 ha	2.170 l/s	2,945 l/s	3.565 l/s

4.0 Opsummering

Anbefaling til næste fase er følgende:

- Der bør undersøges, præcise regnvandsmængder, der skal håndteres på egen grund
- Det skal undersøges, hvorvidt alle regnvandsbassiner skal være permanent våde? Kan det evt. være udvalgte? Og lade andre stå som grønne græs lavninger.
- Det skal undersøges, hvor meget vand, der må udledes til tilslutningspunkterne.
- Det skal undersøges, om tilslutningspunkter fra tillæg nr. 43 til Spildevandsplanen, ligger fast, eller om den længst mod vest, kan undgås og i stedet samles ved Naturparken.



Helsted Huse

Miljønotat

D. 28-10-2024

INDHOLD

1. Indledning	3
2. Miljøstatus	3
2.1 Eksisterende planforhold	3
2.2 Forhold til anden planlægning	3
3. Miljøvurderingscreening.....	4
3.1 Natura 2000	4
3.2 Trafik	4
3.3 Overfladevand	5
3.4 Landskab.....	5
3.6 Kulturarv.....	5
3.7 Støj.....	6
3.8 Forsyning	7
3.9 Geotekniske forhold	7
3.10 Forurening	8

1. Indledning

I den nordlige del af Randers ligger vejen Nordskellet som adskiller by og land, med boligområde syd for vejen og marker nord for vejen.

Området nord for vejen skal omdannes til boligområde og denne omdannelse er allerede i gang. I 2022 flyttede de første beboere ind i, det der er første etape af omdannelsen. Dette blev udviklet og udført af Birch Ejendomme.

Birch ejendomme og Pro development ønsker i nærmeste fremtid at udvikle områderne indenfor byggefelt 2.1, 2.2 og planramme 1.06.R13. For at skabe sammenhæng i hele planområdet er der derfor opstartet en proces der skal føre til en lokalplan.

2. Miljøstatus

2.1 Eksisterende planforhold

Det samlede areal er ca. 45 ha og ligger i dag indenfor landzone. Området opdeles i byggefelt 1, 2 og 3.

2.2 Forhold til anden planlægning

I kommuneplanen 2021 er byggefeltene omfattet af følgende planrammer:

Byggefelt 1, ingen planramme

Udpeget til ønske om byvækst eller skovrejsning

Byggefelt 2.1, planramme 1.06.B.24

Åben-lav boligbebyggelse, fællesanlæg og institutioner til dækning af bydelens behov med maks. 8,5 m bygningshøjde og maks. to etager. Området vil i fremtiden overgå til byzone. Der planlægges med en bebyggelsesprocent på 30 % for den enkelte bebyggelse. Området kan først udbygges efter endt udbygning af 1.06.B.23.

Byggefelt 2.2, planramme 1.06.B.25

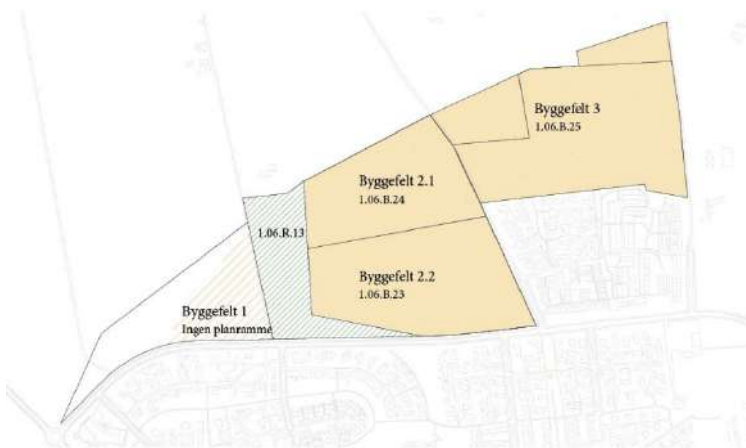
Åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse, fællesanlæg og institutioner til dækning af bydelens behov med maks. 8,5 m bygningshøjde og maks. to etager. Området vil i fremtiden overgå til byzone. Der planlægges med en bebyggelsesprocent på 30 % for åben lav gældende for den enkelte bebyggelse og 40 % for tæt lav. Bebyggelsesprocenten gældende for området som helhed.

Grøn kile, planramme 1.06.R13

Rekreativt område, beplantning og grøn kile. Området vil i fremtiden overgå til byzone. Der må ikke opføres bebyggelse indenfor området. Udformningen og gentænkning af den grønne kile er Randers kommune åbne over for, hvis arealet forbliver det samme.

Byggefelt 3, planramme 1.06.B23

Åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse, fællesanlæg og institutioner til dækning af bydelens behov med maks. 8,5 m bygningshøjde og maks. to etager. Området vil i fremtiden overgå til byzone. Der planlægges med en bebyggelsesprocent på 30 % for åben lav gældende for den enkelte bebyggelse og 40 % for tæt lav. Bebyggelsesprocenten gældende for området som helhed.



3. Miljøvurderingscreening

3.1 Natura 2000

Der er to § 3- beskyttede søer i området, hvoraf den ene ligger inden for udviklingsområdet. I den nordligste, som ligger udenfor udviklingsområdet, er der registreret spidssnudet frø, der er en bilag IV-art.

Nordøst for området er der udpeget naturområder og disse er en del af udpegede økologiske forbindelser.

3.2 Trafik

I Kommuneplanen 2021 er der angivet en linjeføring til en ny ringvej, der forbinder Hobrovej og E45 med Mariagervej og et stort opland nordøst for Randers. Ringvejen er ikke endeligt fastlagt, og det er derfor uvis hvordan den møder Hobrovej, hvor der kommer tilslutninger og hvad konsekvenserne bliver for Nordskellet.

3.3 Overfladevand

Projektområdet ligger langt fra vandløb og kyst, men ved store nedbør vil der samle sig vand i området.

I den vestlige del vil vandet samles vandet mod sydvest.

I den nordøstlige del samles vandet i en stor eksisterende lavning.

Inden for projektområdet findes en beskyttet sø og nord for projektområdet findes en beskyttet sø, hvor der er registreret spidssnudet og butsnudet frøer.

Ifølge *Tillæg til Spildevandsplan for Randers Kommune 2009-2012 nr. 43/2020 – kloakering af nyt boligområde nord for Nordskellet*, er der generelt ringe muligheder for nedsivning, med undtagelse af få specifikke steder.

3.4 Landskab

I det nordøstlige hjørne af udviklingsområdet ligger en skovbyggelinje.

Området ligger tæt på nogle af Randers kommunes store naturområder. Tættest på ligger Nørreskov og lidt længere mod øst ligger Nordre Fælled. Nørreskov er udpeget som fredskov. Begge skove er en del af en udpeget økologisk forbindelse.

Mod syd løber Svejstrup bæk og følger man denne rammer man naturområdet ved Oust Mølle.

Med en radius på 1 km findes der fra området mindre arealer af de beskyttede naturtyper; sø, mose, eng og overdrev. Ved flere af disse søer er der observeret spidssnudet frø og butsnudet frø.

Inden for området findes et beskyttet vandhul med hvid åkande og lodden dueurt, rød el og pil.

Hele området ligger på en stor bakke med fald mod sydvest.

Den laveste kote er 27,5 og den højeste er 52,5. Den vestlige del af området har et jævnt fald og den østlige del har et mere bakket landskab med mindre bakketoppe og lavninger.

3.6 Kulturarv

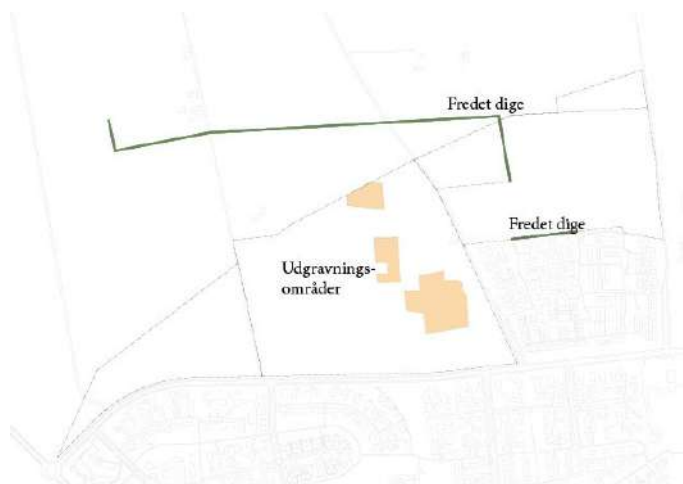
I forbindelse med byggeri, har Museum Østjylland foretaget prøvegravninger på området og udarbejdet følgende rapport: *MOE 01242 – Mosegård*

Her blev påvist bebyggelsesspor som formentlig dateres tilbage til ældre bronzealder og frem til ældre førromersk jernalder. Her blev også påvist tre jordfæstegrave og hvad, der tolkes som resterne efter randstenskæden fra en mindre høj. Det er uvist om dennes centralgrav er bevaret. Gravene dateres mellem bondestenalder og jernalder.

Fundene er de ældste, der er fundet i området indtil videre og er derfor et væsentlig bidrag til forståelsen af landskabsudnyttelse og bebyggelsesudvikling fra bronzealderen og frem til vikingetiden.

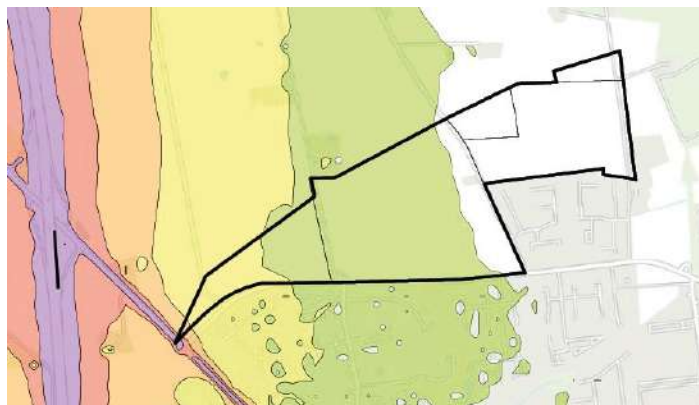
Før der bygges på området, skal tre arealer til egentlig undersøgelse.

Indenfor området er desuden to beskyttede sten- og jorddiger.



3.7 Støj

Området ligger forholdsvis tæt på E45. Ifølge VVM- undersøgelse, der undersøger konsekvenser af en udbygning af E45 ved Randers, vil trafikmængde stige og derfor også give et højere støjniveau. Ifølge samme VVM- undersøgelse, ligger den vestlige del af området (byggefelt 1) i støjbelastet område og den østlige del (byggefelt 2 og 3) inden for det tilladte støjniveau for boligområder, daginstitutioner og udearealer (58dB).



Nord for projektområdet, er der planlagt en fremtidig ringvej, med en afstand som tager højde for dennes støjpåvirkning.

Der er ikke lavet undersøgelse af støj fra Nordskellet, men det forventes at der skal etableres en støjvold eller anden støjskærm, som ved området syd for Nordskellet.



Eksisterende støjvold mod Nordskellet

3.8 Forsyning

Eftersom området i dag består af marker, er det ikke koblet til et forsyningsselskab endnu. Resten af byen har fjernvarme og er koblet til fjernvarme og har VERDO VARME A/S som forsyningsselskab.

3.9 Geotekniske forhold

Der er udarbejdet en orienterende geotekniskrapport til området mellem Helsted Husevej og Højmarksvej (byggefelt 2): *Geoteknisk undersøgelsesrapport nr. 1 (orienterende), Sweco*

Her blev i alt udført 15 borer, hvoraf følgende jordarter blev vist: 8 moræneler, 4 smeltevandssand, 1 smeltevandsgrus, 1 morænesand og 1 morænesilt.

Nedsivning

De trufne aflejringer af smeltevandssand uden særligt indhold af finstof vurderes egnet til nedsivningsformål. Vandspejlsniveauet kan dog begrænse mulighederne. Ved moræneler og kohæsive aflejringer er mulighederne begrænset eller dårlige.

Nedsivningsforholdene bør belyses nærmere ved genpejlinger, supplerende laboratorieforsøg og/eller in-situ infiltrationstest.

Vandspejlsforhold

Der er ikke fundet vandspejl ved nogle af borerne. Det anbefales dog, at der udføres supplerende pejlinger, da den geotekniske undersøgelse ikke er bekendt med evt. lokale årsudsving i grundvandsspejl eller om vandspejlet kan være fikseret af dræn, og derfor kunne forekomme på specifikke steder eller tidspunkter.

Fundering

Med de trufne jordbundsforhold vurderes det, at den mest hensigtsmæssige funderingsmetode er en direkte fundering i intakt jord i normal frostsikker dybde.

Sekundære veje og pladser, hvortil der ikke stilles særlige krav om jævnhed, kan som udgangspunkt udføres efter afrømning af øvre muldaflejringer. Det vurderes, at der kan regnes med normal underbund, hvor planum består af ler/moræneler/morænesand og god underbund hvis der er sand.

Jordbalance

De trufne smeltevandssandaflejringer vurderes egnet til genindbygning uden tiltag. Ler- og moræneleraflejringer med et vandindhold på max. 15 % vurderes umiddelbart egnet til genindbygning uden særlige tiltag. Muld, muldholdige materialer og silt kan ikke genanvendes, hvor der stilles krav til komprimering.

3.10 Forurening

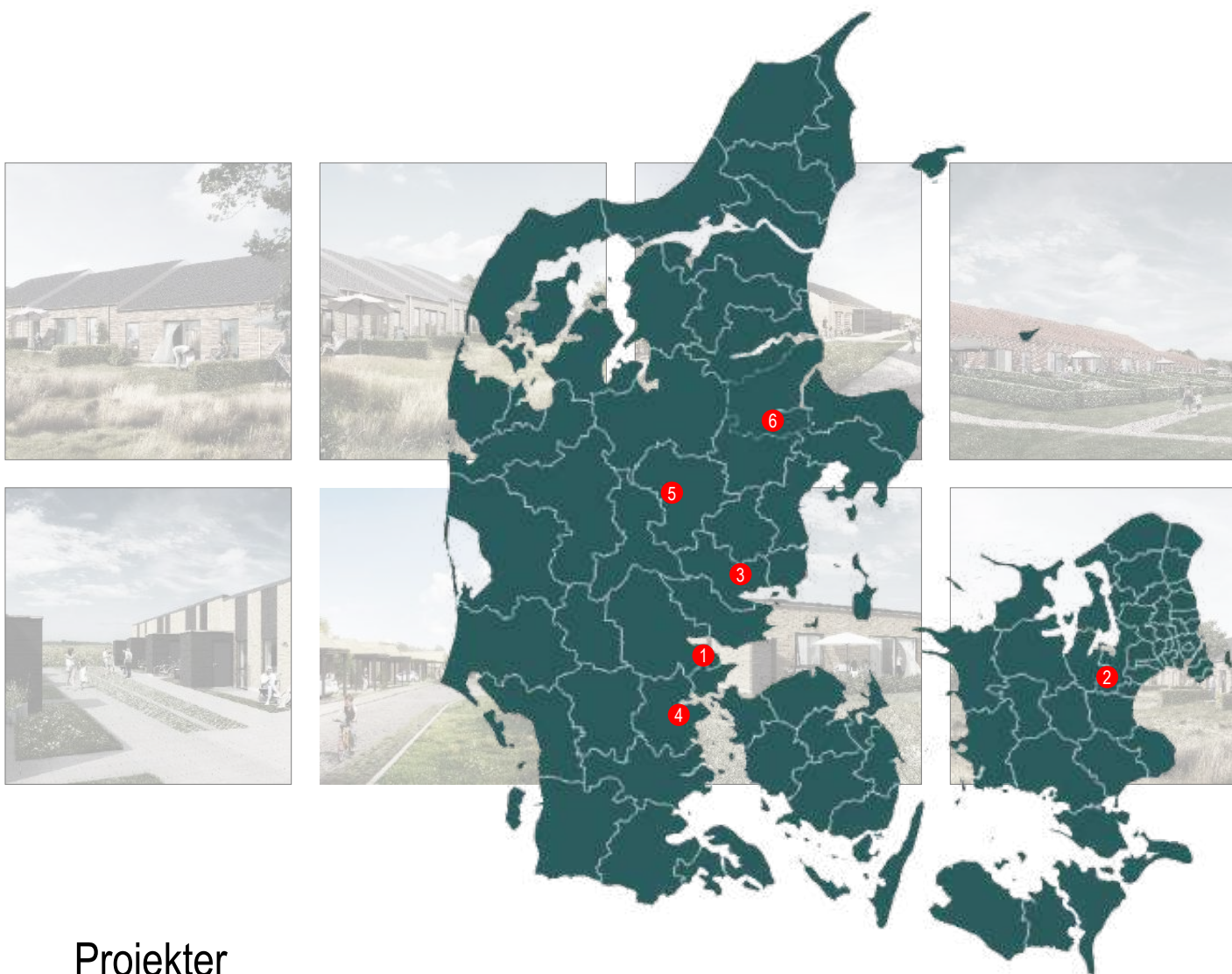
Der er ikke foretaget jordanalyser på området.

Ifølge Danmarks Miljøportal er der ingen kortlagt jordforurening inden for området. Mod øst ved Mariagervej er der kortlagt *V1* og *V2* områder, hvilket betyder at der findes viden om aktivitet som sandsynliggør forurening eller at der findes viden om faktisk jordforurening.

Boligområde syd for Nordskellet er klassificeret, som *analysefritområde*.

Referencer af Birch projekter

Bilag 6



Projekter

Følgende projekter er medtaget i materialet

1. Bakkegårdsvej, Gårslev i Vejle Kommune
2. Skousbobrynet, Viby Sj. i Roskilde Kommune
3. Naturbyen, Nørrestrand i Horsens Kommune
4. Bækkelunden, Vonsild i Kolding Kommune
5. Astrid Lindgrens Kvarteret, Buskelund i Silkeborg Kommune
6. Haslund Have, Haslund i Randers Kommune

Bakkegårdsvej, Gårslev

Vejle Kommune



Bakkegårdsvej – Fællesskab udfolder sig i bakkelandskabet

Her finder du 71 moderne rækkehuse til leje – ideelle for familier, seniorer og enlige. Området kombinerer Gårslevs rolige charme med moderne funktionalitet og æstetik, tegnet i samarbejde med Sweco Architects.

Husene er opført som klassiske have- og teglhuse i små klynger, varieret i tagformer og placeret efter landskabets naturlige linjer. Området er bygget op omkring et grønt fællesareal med plads til leg og fællesskab.

Med skole, indkøb og fritidsaktiviteter tæt på – og naturen lige uden for døren – får du både bekvemmelighed og naturoplevelser. Cykelstier og stiforbindelser binder området sammen og skaber en naturlig helhed.



Skousbobrynet, Viby Sj.

Roskilde Kommune



Skousbobrynet – Nyt boligområde i naturskønne omgivelser

Viby Sj. Skousbobrynet er et nyere boligområde i den sydlige del af Viby Sjælland, hvor moderne rækkehuse og grønne omgivelser går hånd i hånd. Her bor du i et roligt og familievenligt kvarter, tæt på naturen – og med nem adgang til både byliv og pendling.

Boligerne er opført med fokus på kvalitet, funktionelle planløsninger og lavt energiforbrug. Området er kendetegnet ved grønne fællesarealer, stisystemer og nærhed til skole, daginstitutioner og indkøb.

Forud for byggeriet var der fokus på et godt samarbejde med det almene boligselskab, som vi har opført boliger til i sammenhæng med projektet.



Naturbyen, Nørrestrand

Horsens Kommune



Naturbyen Nørrestrand – Bo midt i naturen, tæt på byen

Naturbyen Nørrestrand er et unikt boligområde i Horsens, hvor bæredygtighed, fællesskab og naturoplevelser går hånd i hånd. Beliggende ved den naturskønne Nørrestrand og kun få minutter fra Horsens centrum, forener området det bedste fra to verdener: fredfyldt natur og byens bekvemmeligheder.

Her opføres moderne boliger med fokus på grønne løsninger og et aktivt udeliv. Boligerne placeres med respekt for landskabet og omgives af fælles grønne arealer, stier og rekreative zoner. Det er et område skabt til dem, der ønsker nærvær, kvalitet og en hverdag i harmoni med naturen.

Med adgang til vand, skov og åbne vidder lige uden for døren er Naturbyen det ideelle valg for familier, par og enlige, der drømmer om et liv med ro, balance og fællesskab – uden at gå på kompromis med bynærhed og moderne komfort.



Bækkelunden, Vonsild

Kolding Kommune



Bækkelunden – Moderne rækkehuse i rolige omgivelser i Vonsild

I det sydlige Vonsild, tæt på både natur og hverdagens nødvendigheder, ligger Bækkelunden – et nyt og attraktivt boligområde med moderne rækkehuse. Her får du en tryk og overskuelig ramme om hverdagen, ideel for både familier, seniorer og enlige.

Rækkehusene er opført med fokus på funktionalitet, lysindfald og kvalitet i materialevalg. Området er præget af grønne omgivelser og velanlagte stier, der skaber et indbydende og sammenhængende miljø.

Bækkelunden ligger i et roligt kvarter med kort afstand til skole, daginstitutioner, indkøb og gode transportmuligheder til både Kolding og motorvejsnettet. Her får du det bedste fra landsbylivet – med nærhed, fællesskab og natur – samtidig med nem adgang til byens muligheder.



Astrid Lindgrens Kvarteret

Silkeborg Kommune



Astrid Lindgrens Kvarteret – Med fokus på fællesskab og livskvalitet

Astrid Lindgrens Kvarteret ligger placeret i det populære område Buskelund i den nordlige del af Silkeborg. Med en lejebolig her bor du tæt på både indkøb, daginstitutioner og den anerkendte Buskelundskolen. Her bor man desuden omgivet af trygge og oplyste stisystemer, så det er nemt og sikkert at færdes til fods eller på cykel i området, og du har også let adgang til Aarhus-Herning motorvejen.

Fællesskab er et nøgleord for Astrid Lindgrens Kvarteret. De er etableret fælles grønne områder, trælegeplads, boldbane, orangeri og et aktivitetshus, hvor beboere kan mødes til forskellige aktiviteter, såsom landskampe, yoga eller fællesspisning. De naturlige samlingspunkter indbyder til, at naboer kan mødes, børn kan lege, og nye fortællinger kan blomstre.



Haslund Have, Haslund

Randers Kommune



Haslund Have – Et sted du kan kalde hjem

I samarbejde med Arkitema er rækkehusene i Haslund Have tegnet med fokus på æstetik, variation og oplevelse.

Boligerne er opført i fire arkitektoniske klynger, hvor hver enhed har sine egne karakteristiske detaljer – og samtidig indgår i et harmonisk, samlet udtryk. To forskellige tegltyper tilfører facaderne variation og liv, og de grønne hoveddøre skaber en smuk forbindelse mellem boligerne og de naturregige omgivelser.

Haslund Have er mere end bare et sted at bo – det er et hjem, hvor der er tænkt på både funktion og fællesskab. Her får beboerne ikke kun kvalitet og arkitektonisk omtanke, men også en base for det gode naboskab og et liv med nærvær.

