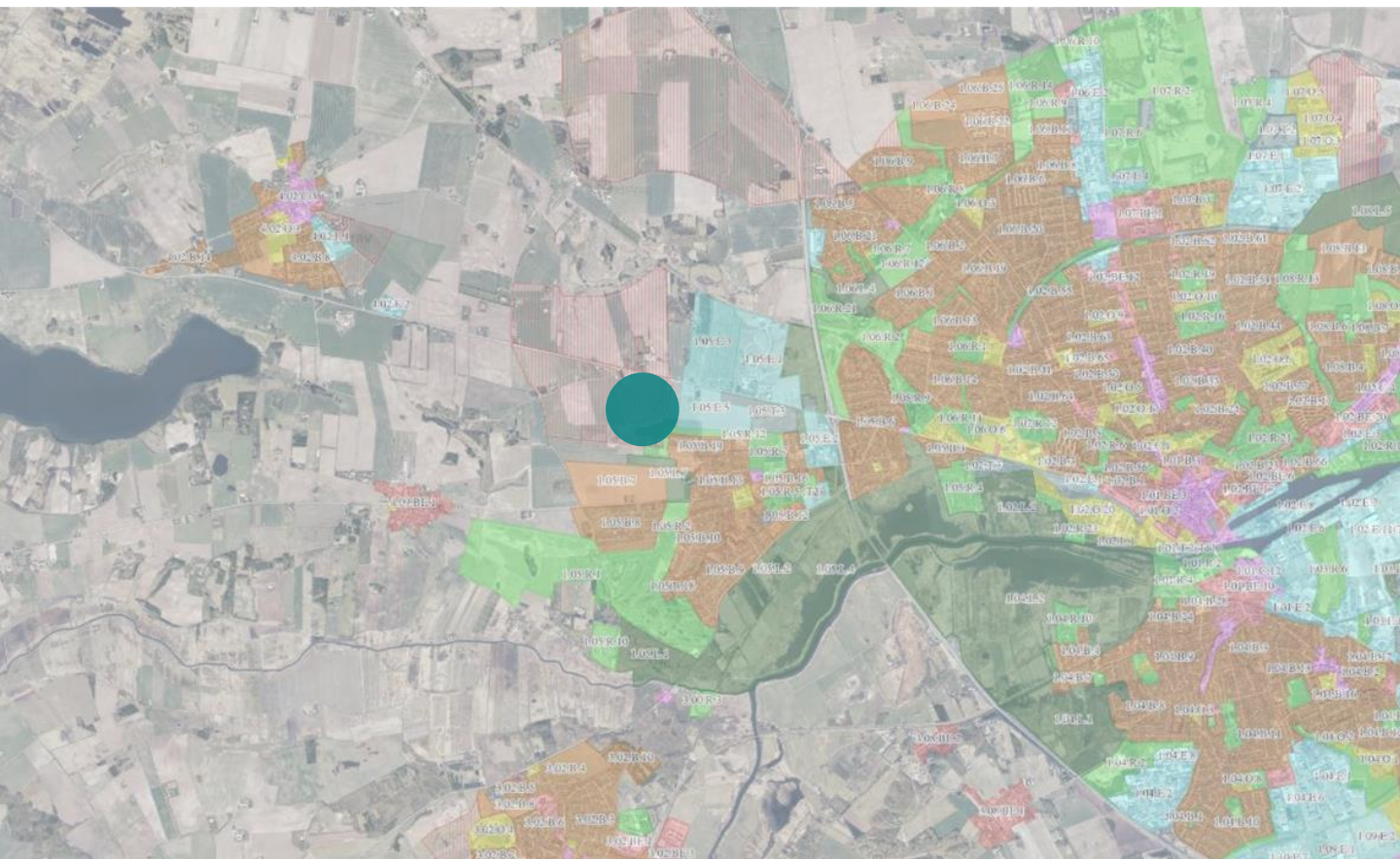


Høringssvar til Randers Kommuneplan 2025

Område nord for Over Hornbæk

I lyset af Randers Kommunes kommende kommuneplanrevision 2025, anmoder Birch Ejendomme, på vegne af lodsejer af matr.nr. 23a, Tånum By, Tånum, at arealet ændres fra perspektivareal til en kommuneplanramme udlagt til boligformål.



Oversigtskort med områdemarkering

OMRÅDET

Arealet ønskes rammelagt i den kommende kommuneplan til boligformål i form af primært tæt-lav og dels åben-lav boligbebyggelse, og omfatter matr.nr. 23a, Tånum By, Tånum, beliggende ved Kjølvejen 18.

Arealet grænser mod nord op til Viborgvej og mod syd til kommuneplanlagt område til boligformål i Over Hornbæk by. Arealet er desuden

beliggende i tæt tilknytning til E45 motorvejen, samt Randers Centrum.

Terrænet fremstår med flad karakter og anvendes i dag til landbrugsjord.

Arealet for den fremtidige ramme til boligformål udgør i alt ca. 16,7 ha.

PLANFORHOLD

Området omfattet af matr.nr. 23a, Tånum By, Tånum indgår i dag i perspektivareal til potentiel byzone, og er beliggende i Randers Kommunes ønskede vækstretning for byudvikling i Over Hornbæk jf. planstrategien 2022. Arealet er ydermere beliggende i karakterområdet Skov- og Sølandskabet som er særligt kendetegnet ved de landskabelige træk.

Arealet støder mod syd op til fremtidig skovrejsning. For området umiddelbart syd for skovrejsningsprojektet er der udarbejdet en overordnet struktur, Over Hornbæk Helhedsplan.

Den dækker kommuneplanramme 1.05.B.7
udlagt til boligformål i form af åben-lav
bebyggelse og lokalplan 620 udlagt til tæt-lav og
åben-lav bebyggelse.

Nedenfor ses Over Hornbæk Helhedsplanen, lokalplan 620 og matr.nr. 23a i sammenhæng med øvrige fremtidige perspektivarealer. I Randers Kommunes kommuneplan 2021 fremgår det, at byudvikling skal ske inden for allerede udlagte perspektivarealer, og de arealer der ligger tættest på eksisterende byområder udvikles først.



Udklip af Over Hornbæk Helhedsplan, lokalplan 620 og områdemarkering af matrikel 23a, Tånum By, Tånum

PLANFORHOLD

En udvikling af arealet til boligformål vil derfor understøtte kommunens målsætning om at byudvikling skal tænkes i helheder og sammenhænge.

Ydermere er arealet beliggende i forlængelse af boligområder og område til rekreativt formål. Sammen med kommunens ønskede skovrejsning, dannes en grøn rygrad mellem arealet og Over Hornbæk.

Arealets beliggenhed på kanten af Over Hornbæk skaber derved grobund for en naturlig bymæssig forlængelse.

Med helhedsplanen for Over Hornbæk in mente rummer en udvikling af arealet samtidig et stort potentiale for at sikre en grøn forbindelse til Over Hornbæk by, hvilket i særdeleshed vil understøtte kommunens målsætning om at styrke samspillet mellem natur og byudvikling.

Vi ønsker at arealets anvendelse fastlægges til boligformål med primært tæt-lav bebyggelse i et plan og dels åben-lav i op til 2 etager med en maksimal højde på 8,5 meter over terræn.



Visualiseringer af Birch projekter

BINDINGER

Arealet er kun minimalt omfattet af bindinger som der skal udvises særlig hensyntagen til, og vi er overbeviste om, at der kan planlægges for et attraktivt boligområde med respekt for de pågældende bindinger.

Regnvand

Der forventes et større areal i det sydøstlige hjørne af matriklen med særlig risiko for oversvømmelse ved ekstremregn. Til højre er kortlagt en forventelig 100-årshændelse for arealet. Regnvand skal jf. Kommuneplan 2021 håndteres lokalt, og der skal i planlægningen udarbejdes en vandhåndteringsplan, der belyser håndteringen af regnvand. Arealets terræn tilbyder et stort potentiale for at udnytte regnvandet som ressource til at tilføre rekreative værdier til området, og derigennem skabe et attraktivt boligområde hvor mennesker, vand og natur harmonerer.



Kort med områdeafgrænsning og oversvømmelsesareal

Beskyttet natur og byggelinjer

Inden for området findes beskyttede diger langs arealets vestlige og sydlige skel, samt del af det østlige skel som skal respekteres. Sydvest for arealet ligger en fredskov som ikke afkaster en skovbyggelinje, men som ved udvikling af arealet skal tages hensyn til. Fredskovens beliggenhed tæt på arealet tilbyder potentielle muligheder for at skabe nye rekreative forbindelser, som desuden er sammenhængende med udviklingsområdet syd for matriklen.



Kort med områdeafgrænsning og beskyttede naturtyper og diger

BINDINGER

Skovrejsning

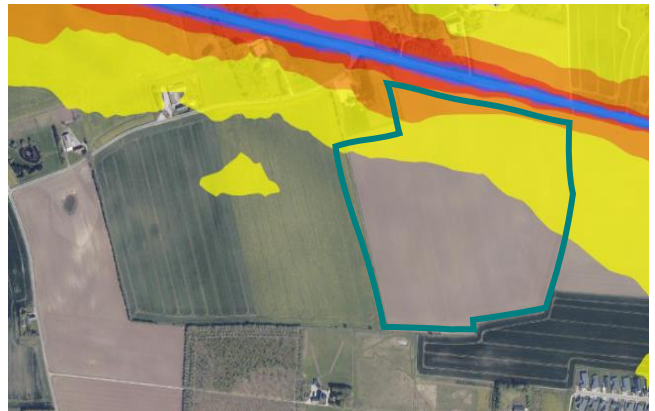
Arealet grænser mod syd og øst op til kommunalt ønsket skovrejsningsområde, som er udpeget på baggrund af Randers Kommunes skovstrategi. Derfor skal der ved udvikling af arealet også udvises en vis hensyntagen hertil. Skovrejsningsområderne tilbyder desuden nye potentielle rekreative forbindelser mellem arealet og Over Hornbæk som vil være oplagte at udnytte. Etablering af rekreative forbindelser vil endvidere understøtte kommunens målsætning om at skabe bedre forbindelser mellem naturområder.



Kort med områdeafgrænsning og skovrejsningsområder

Støj fra Viborgvej

Vejstøjbelastningen fra Viborgvej skal i den fremtidige planlægning håndteres med en støjafskærmning. Støjafskærmningen kan etableres som en vold der landskabelig bearbejdes og indpasses i området så den fremstår som et grønt naturligt element langs Viborgvej.



Kort med områdeafgrænsning og skovrejsningsområder

Nedgravet kabel

Gennem området ligger en nedgravet 10 kV højspændingskabel som skal respekteres eller omlægges.



Kort med nedgravet 10 kV højspændingskabel

VISION

Visionen er at udvikle et boligområde der kobler sig på den eksisterende by og omkringliggende natur gennem grønne rekreative forbindelser.

Arealet ligger i naturlig forlængelse af Randers' vestlige bybånd mod det åbne land i tæt tilknytning til Over Hornbæk. Ønsket er at trække de rekreative stiforbindelser ind i området for at styrke forbindelsen fra området til den eksisterende by. De rekreative forbindelser kan i høj grad også samtænkes med den ønskede skovrejsning øst for arealet, og herigennem sikre adgang til bynær skov, hvilket ligeledes er i overensstemmelse med kommunens målsætning om at skabe bedre forbindelser mellem naturområder.

Det er ligeledes ambitionen at udvikle et boligområde der tager hensyn til landskabets karakter, hvor bebyggelsen tilpasses de landskabelige forudsætninger, hvilket også er i overensstemmelse med kommunens retningslinjer for landskab og geologi.

Det er desuden intentionen, at den naturlige lavning anvendes til regnvandshåndtering og derigennem give området yderligere rekreativ værdi. En strategisk indtænkning af regnvandshåndtering understøtter ligeledes kommunens målsætning om at reducere risikoen for oversvømmelser i nye boligområder.

Visionen er at skabe et attraktivt boligområde med sunde og solide boliger af høj kvalitet i varierende størrelser. Samtidig er det vores ambition at DGNB certificere boligområdet til minimum guld, hvilket også understøtter implementeringen af kommunens klimaplan 2050 i byudviklingen.

Arealet ønskes udviklet med primært tæt-lav og en mindre andel til åben-lav boligbebyggelse, hvilket også understøtter kommunens boligprogram, samt ønsket i planstrategien om, at skabe en varieret boligmasse der imødekommer forskellige livsfaser.



Skitse af områdets overordnet struktur