

Høringssvar

Vi ønsker med dette høringssvar at udtrykke vores bekymring og indsigt i forhold til det fremlagte forslag til ny kommuneplan for rammeområderne 1.08.B.13 og 1.08.L.5. Kommuneplanforslaget foreslår en ændret fordeling inden for boligramme 1.08.B.13 til boligtyper, hvor kun 30 % af området må anvendes til tæt-lav bebyggelse og 70 % af arealet til åben-lav bebyggelse. Samtidig er afgrænsningen ændret, så kommuneplanrammens areal bliver mindre.

Markedsforholdene viser tydeligt et behov for en højere andel tæt-lav bebyggelse, end hvad det fremlagte planforslag lægger op til. Den foreslåede fordeling på 30 % tæt-lav og 70 % åben-lav bebyggelse matcher ikke markedets efterspørgsel eller de behov, bygherre oplever, og ændrer som nævnt de grundlæggende forudsætninger for det samarbejde, der har fundet sted med kommunen..

Birch Ejendomme er datadrevet, og vi ved fra erfaring og undersøgelser, at der er et markant og stigende behov for mindre lejligheder – 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 flyttemønster. Se vedlagte bilag

Samtidig er afgrænsningen af boligområdet ændret, således at områdets størrelse reduceres fra ca. 20 ha til ca. 16 ha. Vi har i vores arbejde med kommunen netop lagt op til, at områdets afgrænsning mod syd skulle udvides for at optimere arealudnyttelsen, så området i alt ville udgøre ca. 24 ha. Bygherre har i den forbindelse foreslået at bidrage med et areal til en rekreativ kile ved at stille 1 ha jord til rådighed, mod at kommuneplanrammen justeres, så udviklingsområdet udvides mod syd frem for mod nord, hvor ringboulevarden skal anlægges.

Siden 2020 har Birch Ejendomme været i dialog med kommunen om udviklingen af området. Forud for dette er vi bekendt med, at der allerede var igangsat et arbejde i Planafdelingen. Dialogen har desværre været præget af lange forløb og vanskeligheder med at få afklaret væsentlige forhold, som er nødvendige for at fremme udviklingen af området.

Nedenfor ses forslag til en strukturplan for området udarbejdet tilbage i april 2022. Her fordeles tæt-lav og åben-lav med en fordeling på arealet 70% til tæt-lav og 30% til åben-lav.



Forslag til strukturplan for område vest for Rosenholmvej, Bjellerup Ladegård

Det er vigtigt at understrege, at når et område udlægges til byudvikling i kommuneplanen, bør der også være en kommunal vilje til at sikre den nødvendige infrastruktur og tilvejebringe de planmæssige rammer, der gør udviklingen mulig.

Kommunen har undervejs efterspurgt en helhedsorienteret plan, og der er gennem processen arbejdet med at afklare udfordringer relateret til blandt andet jordbundsforhold, flagermus, tracéet for den fremtidige ringboulevard samt vejadgangen til området. Særligt vejadgangen har vist sig at være en barriere, idet kommunen har ønsket at afvente etableringen af ringboulevarden, før der kan gives adgang til området. Dette har desværre betydet væsentlige forsinkelser for udviklingen.

Bygherre har undervejs fremlagt flere alternative forslag – herunder midlertidige eller delvise løsninger for vejadgangen – med henblik på at sikre, at udviklingen kan komme i gang. Disse forslag er desværre blevet afvist af Randers kommune.

Vi skal derfor opfordre kommunen til at tage ovenstående betragtninger og forslag til efterretning og indarbejde dem i det videre planarbejde. Dette vil skabe grundlag for en realiserbar og markeds-mæssigt bæredygtig udvikling af området.

Der var fra Randers Kommunes side et ønske om at starte udviklingen fra syd da der var stor usikkerhed omkring ringboulevardens trace.



Vision fra 3. maj 2021

De sydligste områder er derfor gennemarbejdet i forhold til indretning af området med infrastruktur, regnvandshåndtering, fælles grønne området og boligernes placering. Hvilket kan ses i vedlagte bilag omhandlende delområde 4 og 5.

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, samt udvide afgrænsningen mod syd og give mulighed for at borgere frit kan færdes i den rekreative kile som forbinder skovområdet med Rismøllegade.

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. Delområde 4
4. Delområde 5

VISION - opsamling

Grønne forbindelser

Hjertet i området er et attraktivt fælles friareal på bakketoppen. Herfra skaber grønne kiler smukke udsigter og direkte adgang til naturen – med stier, opholdsrum og intelligent regnvandshåndtering.

Fællesskaber

Området er opdelt i fem unikke kvarterer med hver deres identitet, alle med adgang til det centrale samlingspunkt. Lokale mødesteder styrker naboskabet og fællesskabet.

Blå struktur

Et naturligt regnvandssystem med slyngede grøfter og plateaubassiner giver både funktionalitet og æstetik – og skaber oplevelsesrige grønne rum i hele området.

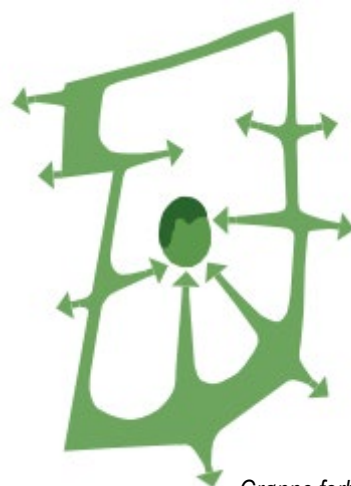
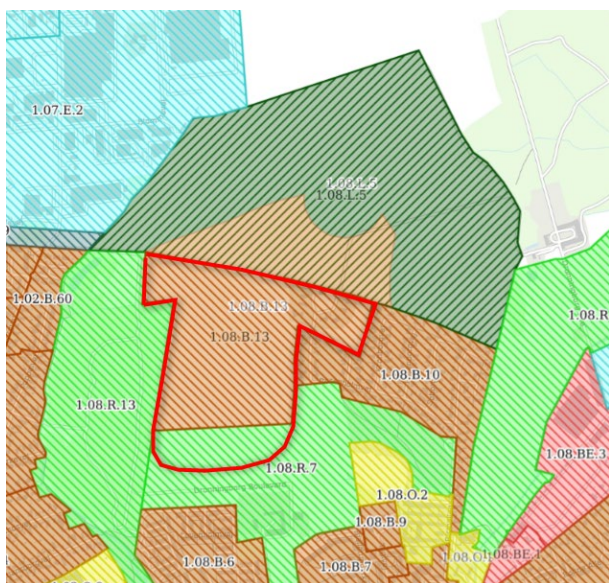
Infrastruktur

Nem adgang via den kommende Ringboulevard og en velfungerende stamvej sikrer rolig trafik og trygge boligveje. Stisystemer forbinder hele området og åbner op mod omgivelserne.

Landskabet

Bebyggelsen placeres med respekt for terrænet og skaber et varieret, levende boligmiljø med udsigt, sol og grønne kig – alt sammen med naturen som medspiller.

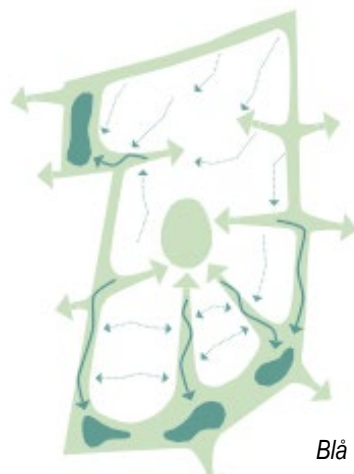
Kommuneplanrammer 1.08.B.13 ønskes ændret som vist nedenfor.



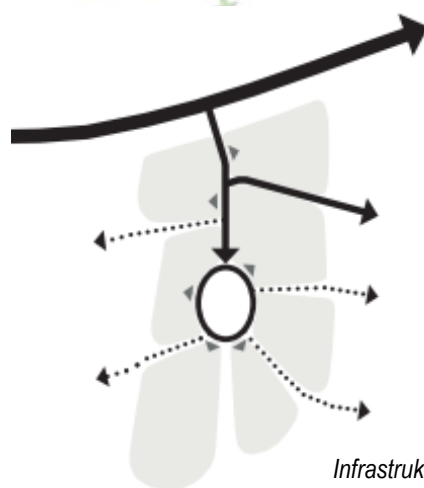
Grønne forbindelser



Fællesskaber



Blå struktur



Infrastruktur

VEJADGANG - opsamling

Ringboulevardens tracé er i forslaget til Kommuneplan 2025 angivet som vist nedenfor. Det er derfor svært at forstå, hvorfor den nordlige del af kommuneplanramme 1.08.B.13 foreslås overført til landzone. En sådan ændring synes at være i direkte modstrid med intentionen om at skabe byudvikling i området.

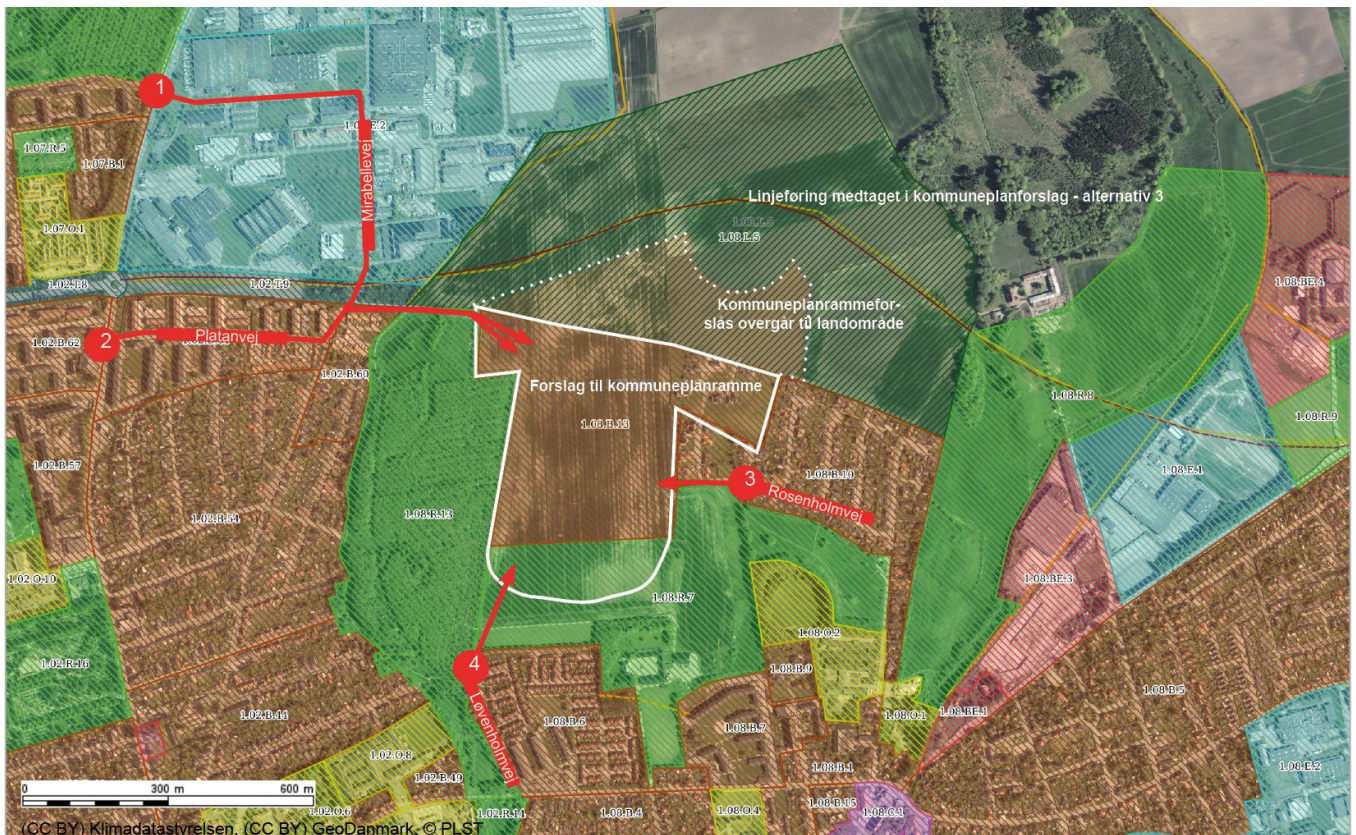
Hvis målet er at fremme en bæredygtig og langsigtet byudvikling, er det afgørende, at man tænker i alternative og fleksible løsninger – særligt i en situation, hvor den primære infrastruktur, som Ringboulevarden udgør, endnu ikke er realiseret. Netop fordi planlægning, udførelse og finansiering af Ringboulevarden stadig er under udarbejdelse, er det vigtigt, at der ikke træffes beslutninger, som afskærer området fra at blive udviklet på sigt.

Derfor har vi ved flere lejligheder fremlagt konkrete og realistiske forslag til, hvordan der midlertidigt eller permanent kan etableres vejadgang til rammeområdet 1.08.B.13 – uafhængigt af Ringboulevardens endelige forløb. Disse forslag har til formål at sikre områdets tilgængelighed og anvendelighed, så det kan indgå som en aktiv del af den samlede byudvikling, også før Ringboulevarden er fuldt etableret.

Vi opfordrer til, at kommuneplanlægningen tager højde for disse forhold og i højere grad arbejder ud fra en pragmatisk tilgang, hvor flere vejadgangsmuligheder og midlertidige løsninger vurderes som led i en helhedsorienteret udvikling. At udelukke området fra udvikling på baggrund af manglende infrastruktur, som endnu er under udarbejdelse, vil være at sætte byudviklingen unødigt i stå

Følgende forslag er blevet fremlagt:

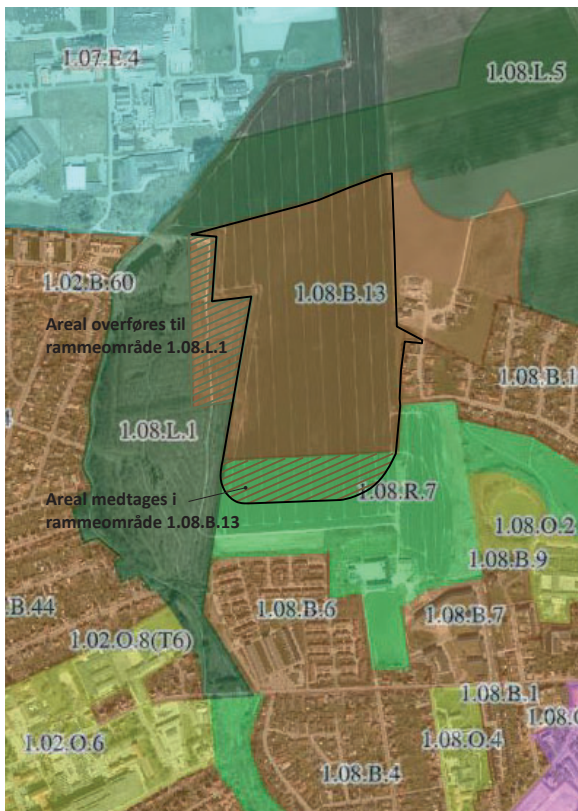
1. Vejadgang via Slåenvej og Mirabellevej gennem et eksisterende erhvervsområde med brede veje. Vejforbindelsen føres videre ad grusvejen nord om regnvandsbassinet ved Bækkestien.
2. Vejadgang fra vest via Platanvej, en boligvej med busstop og busgrave for enden. Denne løsning vil kræve nedlæggelse af busgraven for at muliggøre gennemkørsel for personbiler.
3. Vejadgang fra øst via Rosenholmvej, som er en boligvej. Denne adgang kunne eventuelt give forbindelse til den østlige del af kommuneplanramme 1.08.B.13.
4. Vejadgang fra syd via Løvenholmvej, som potentielt kan skabe adgang, men vil indebære et brud på den grønne kile.





BJELLERUP LADEGAARD

STRUKTURPLAN
DATO: 16.03.2021

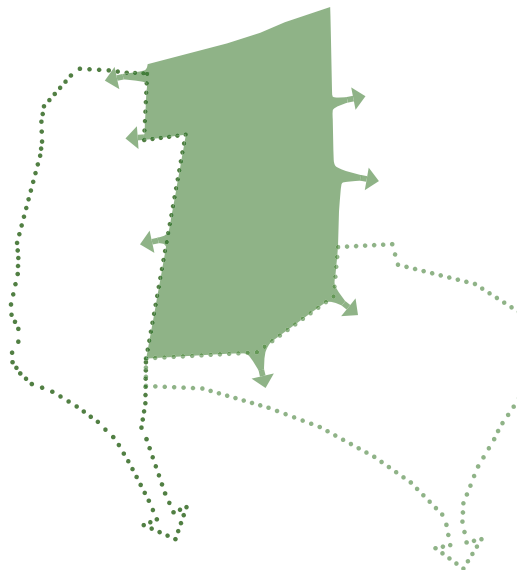


KOMMUNEPLANRAMMER

Projektområdet er i Kommuneplan 2017 udlagt til rammeområde 1.08.B.13 (boligformål) og rammeområde 1.08.R.7 (rekreativt formål).

En del af rammeområde 1.08.B.13 til boligformål er placeret i Ladegårds skoven, hvilket ikke er hensigtsmæssigt, idet den del af rammen ikke kan udnyttes til boligformål.

I vores tidligere dialog med forvaltningen er det aftalt at rammeområdet til boligformål bevarer sin størrelse, så den del af rammen, der overføres til Ladegårds skoven erstattes af et areal mod syd, der overføres fra rammeområdet til rekreative formål, som vist på kortet herover.



OMRÅDET

Områdets disponering skal blandt andet tage hensyn til de naturmæssige omgivelser, såsom det rekreative areal mod syd og skoven mod vest.

ET NYT BOLIGOMRÅDE

BAGGRUND

Denne mappe indeholder 2 forslag til strukturplaner for udvikling af et område ved Bjellerup Ladegaard i Dronningborg. Strukturplanerne skaber grundlag for dialog med Randers Kommune om en optimal udvikling af området. Det er ønsket, at én af strukturplanerne skal indgå som grundlag for den kommende lokalplanlægning for området med henblik på omdannelse af området fra landbrugsjord til boligområde.

EKSISTERENDE FORHOLD

Området er en del af et større landbrugsareal. Det afgrænses mod nord af marker hvor der planlægges for en fremtidig forlængelse af Ringboulevarden. Området er mod øst afgrænset af et eksisterende boligområde med parcelhusgrunde, mod vest af et skovareal, hvoraf en del er fredskov, mod syd af et rekreativt område og gården "Bjellerup Ladegaard". Området er karakteriseret af, at have et kuperet terræn med en central bakketop, hvorfra terrænet falder mod nord-vest og syd-øst.

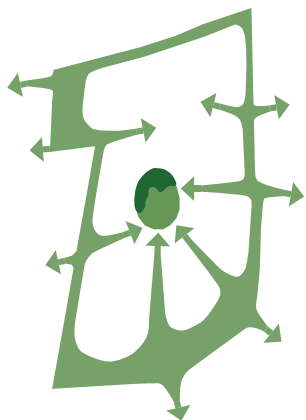
Området har et samlet areal på ca. 24 ha. I kommuneplan 2017 er størstedelen af området i dag udlagt til boligområde med ramme 1.08.B.13 - Vest for Rosenholmvej. Den sydlige del af området er i kommuneplan 2017 beliggende i rammeområde 1.08.R.7 - Rekreativt område ved Rismøllegade. Hvis det ønskede boligområde skal kunne realiseres, skal den sydlige del af projektområdet også omfattes af kommuneplanrammen til boligformål.

Området er i kommuneplanen udpeget som bevaringsværdigt landskab, og der lægges derfor op til at sikre landskabelige hensyn ved placering og udformning af bebyggelse.

Den sydlige del af området er udpeget som grøn struktur, der skal sikre en klar adskillelse mellem by og land, og at værdifulde naturområder og landskabstræk bevares. Samtidig skal den grønne struktur sikre, at borgerne i byen har kort afstand til grønne, rekreative arealer.

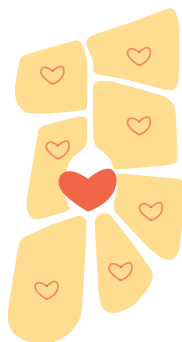
FORSLAG TIL NY BEBYGGELSE

Området tænkes omdannet til boligområde med åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse. Områdets disponering skal tage hensyn til de naturmæssige interesser, såsom terræn, det rekreative areal mod syd, og fredskoven mod vest. Bebyggelsen skal tilpasse sig områdets forskellige terrænprofiler og derigennem udnytte områdets potentiale og skabe et varieret boligområde med boligenklaver med forskellige karakterer.



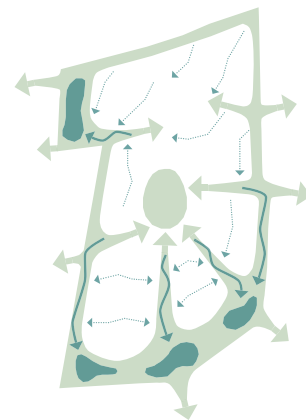
GRØN STRUKTUR

Centralt i området etableres et fælles friareal på toppen af bakken. Herfra udlægges grønne kiler som skaber forbindelse til nærliggende grønne strukturer og bevarer udsigten. Kilerne disponeres til ophold, stiforbindelser og vandhåndtering.



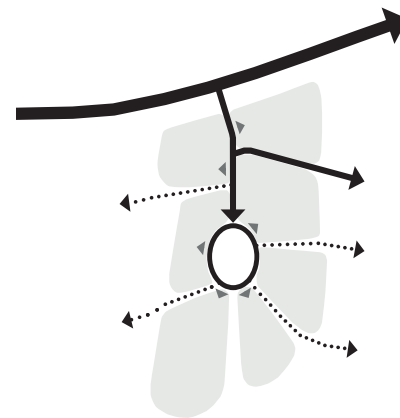
DELOMRÅDESTRUKTUR

Området inddeles i 7 mindre delområder af varierende omfang og karakter. Delområderne grænser alle op til det centrale fælles friareal - områdets samlende hjerte. Indenfor hvert delområde etableres mindre interne samlingspunkter.



BLÅ STRUKTUR

Regnvand ledes via grøfter på langs af terrænkurverne. Herfra ledes vandet til de grønne kiler hvor det via slyngede forløb forsinkes og ledes videre til bassiner mod henholdsvis syd og nord-vest.



INFRASTRUKTUR

Området vejbetjenes fra nord med vejadgang fra den fremtidige forlængelse af Ringboulevarden. Stamvejens cirkelslag sikrer en hensigtsmæssig trafikafvikling til de enkelte boligveje. Der sikres gode stiforbindelser mellem delområderne og ud til de omkringliggende områder.

STRUKTURPLAN A

DISPONERINGSPRINCIPPER





STRUKTURPLAN A

AREALOPGØRELSE - ET EKSEMPEL

Strukturplanområdets samlede areal er ca. 240.000 m²

Model 1:

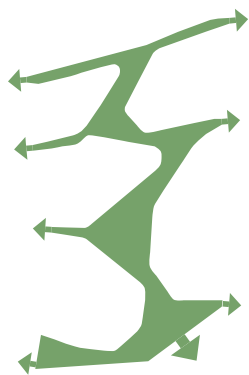
25% af arealet til åben/lav (ca. 48 parcelhuse)	ca. 60.000 m ²
Tilbageværende areal	ca. 180.000 m ²
20% af arealet til rekreative grønne arealer	ca. 36.000 m ²
Tilbageværende areal til tæt/lav	ca. 144.000 m ²

Model 2 (det grønne først):

20% af arealet til rekreative grønne arealer	ca. 48.000 m ²
Tilbageværende areal	ca. 192.000 m ²
25% af arealet til åben/lav (ca. 38 parcelhuse)	ca. 48.000 m ²
Tilbageværende areal til tæt/lav	ca. 144.000 m ²

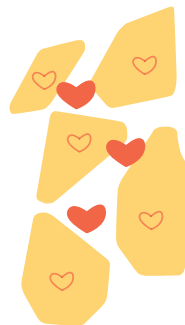
Bebyggelse af de ca. 144.000 m²:

Ved 20 % =	ca. 28.800 m ²
Ved 22,5 % =	ca. 32.400 m ²
Ved 25 % =	ca. 36.000 m ²



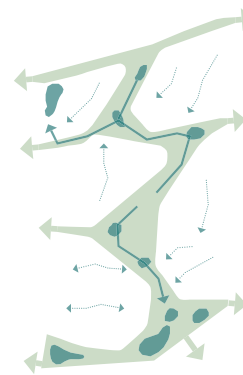
GRØN STRUKTUR

Den grønne struktur bugter sig fra nord til syd og følger landskabets terrænkurver. Herved dannes et tværgående fælles friareal med varierende bredder. Den grønne struktur disponeres til ophold, stiforbindelser og vandhåndtering. Herfra udgår forbindelser til nærområdet.



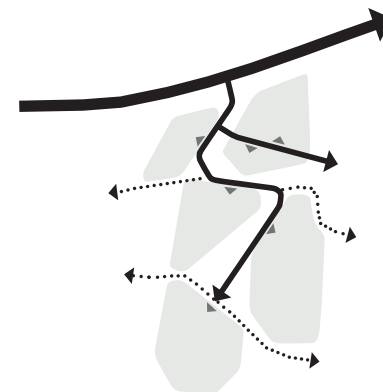
DELOMRÅDESTRUKTUR

Området inddeles i 5 mindre delområder af varierende omfang og karakter. Delområderne grænser alle op til det centrale fælles friareal- områdets samlende hjerte. Indenfor hvert delområde etableres mindre interne samlingspunkter.



BLÅ STRUKTUR

Regnvand ledes via grøfter på langs af terrænkurverne. Herfra ledes vandet til de grønne kiler, hvor det via slyngede forløb forsinkes og ledes videre gennem plateaubassiner for endeligt at blive ledt til bassiner mod henholdsvis syd og nord-vest.



INFRASTRUKTUR

Området vejbetjenes fra nord med vejadgang fra den fremtidige forlængelse af Ringboulevarden. Stamvejen bugter sig langs delområderne og sikrer en hensigtsmæssig trafikafvikling til de enkelte boligveje. Der sikres gode stiforbindelser mellem delområderne og ud til de omkringliggende områder.

STRUKTURPLAN B

DISPONERINGSPRINCIPPER





STRUKTURPLAN B

AREALOPGØRELSE - ET EKSEMPEL

Strukturplanområdets samlede areal er ca. 240.000 m²

Model 1:

25% af arealet til åben/lav (ca. 48 parcelhuse)	ca. 60.000 m ²
Tilbageværende areal	ca. 180.000 m ²
20% af arealet til rekreative grønne arealer	ca. 36.000 m ²
Tilbageværende areal til tæt/lav	ca. 144.000 m ²

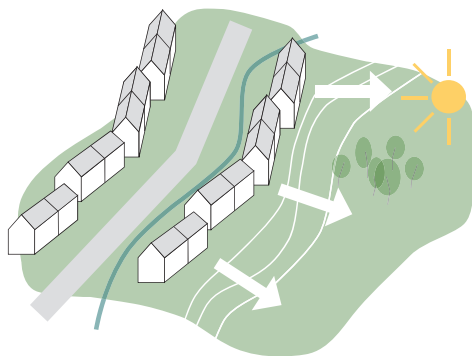
Model 2 (det grønne først):

20% af arealet til rekreative grønne arealer	ca. 48.000 m ²
Tilbageværende areal	ca. 192.000 m ²
25% af arealet til åben/lav (ca. 38 parcelhuse)	ca. 48.000 m ²
Tilbageværende areal til tæt/lav	ca. 144.000 m ²

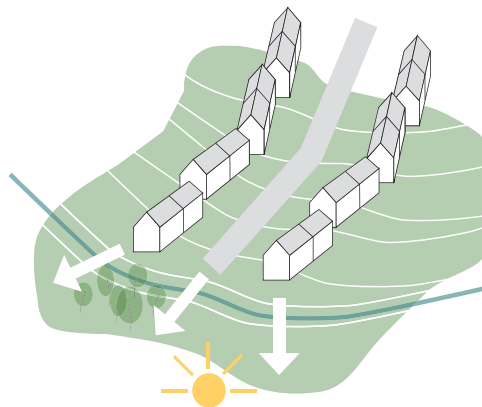
Bebyggelse af de ca. 144.000 m²:

Ved 20 % =	ca. 28.800 m ²
Ved 22,5 % =	ca. 32.400 m ²
Ved 25 % =	ca. 36.000 m ²

DISPONERINGSPRINCIPPER



Princip for bebyggelse placeret langs terrænkoter



Princip for bebyggelse placeret på tværs af terrænkoter

PLACERING I LANDSKABET

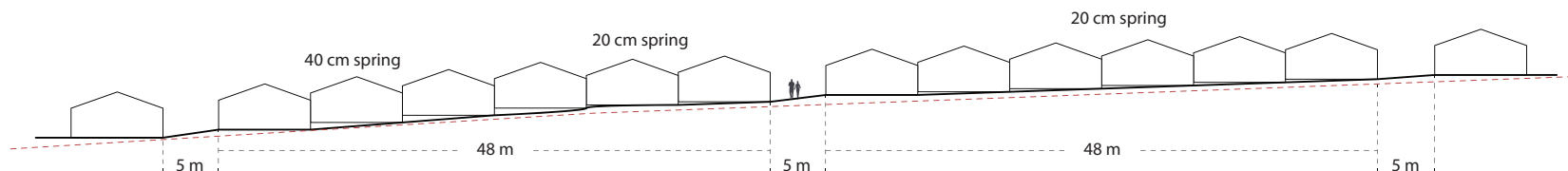
For at skabe et område med variation tages der bl.a. udgangspunkt i de landskabelige strukturer. Ved placering af bebyggelse henholdsvis på tværs eller langs med koterne, opstår naturligt en variation i områdets karakter. Bebyggelses placering i terrænet har indflydelse på en række forhold, som er afgørende for, hvor i området, det er mest hensigtsmæssigt at arbejde langs med eller på tværs af koterne. Disse forhold er blandt andet:

- Solorientering
- Udsigt
- Skråningsanlæg
- Vandhåndtering

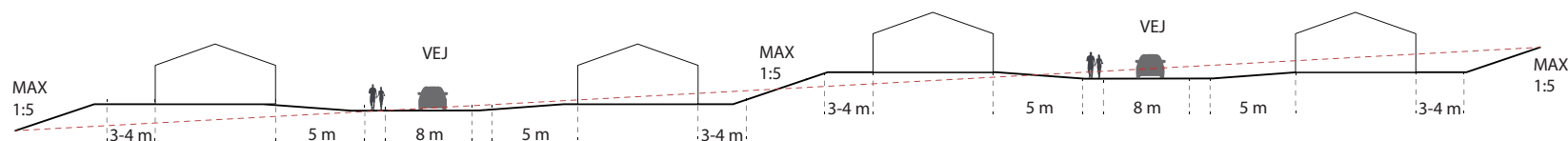
SÆRLIGE FOKUSPUNKTER

I den videre forløb skal der blandet ses nærmere på:

- Ekstra udfordrende jordbundsforhold
Skråningsanlæg og beplantning
- Vandhåndtering
Der skal laves en aftale med VMR om vandhåndtering. Det er ikke muligt at nedsive, muligvis krav om intern forsinkelse, skybrudssikring umiddelbart nødvendig, plads til grøfter og bassiner.



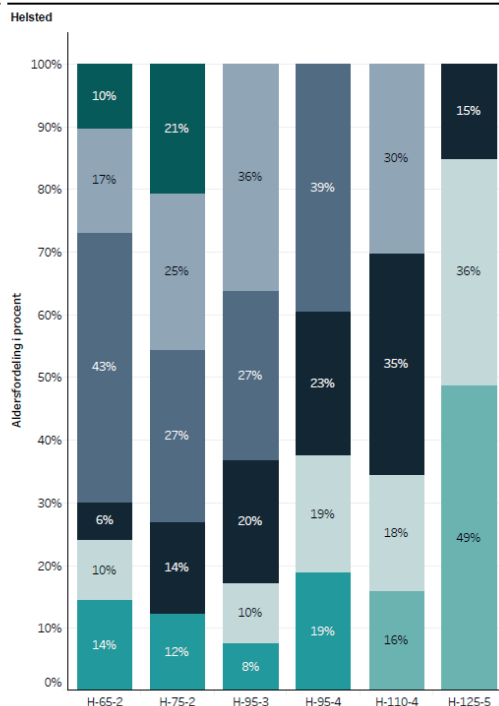
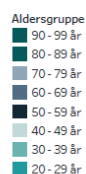
Snit, havehuse på tværs af terrænkoter



Snit, havehuse langs terrænkoter

Aldersfordeling af lejere på lejemålstype

Filtre og farver



MANGFOLDIGHED

VARIATION OG MANGFOLDIG BEBOERSAMMENSÆTNING

Boligområdet disponeres som et antal forskellige enklaver, opdelt af grønne rekreative kiler, som skaber forbindelser til de omkringliggende landskaber.

Enklaverne får hver sin karakter, alt efter placering i terrænet og forhold til den nærmeste landskabstype, så der skabes en sammenhæng med det eksisterende landskab.

Enklaverne bebygges med forskellige typologier af åben-lav og tæt-lav, der samler sig om et rekreativt fællesområde for hver enklave. De forskellige boligtypologier skal sikre en variation og en god fordeling af boformer og dermed en mangfoldig beboersammensætning.

Skemaet øverst viser hvordan beboersammensætningen er i Helsted fordelt på aldersgrupper. Med en variation af boligstørrelser sikres også stor variation af beboernes alder, hvilket bidrager til en mangfoldighed i boligområdet.

Skemaet nederst viser et eksempel på udlejningstakten i Helsted.

BIRCH

EJENDOMME

Udlejert pr. lejemålstype

Kilde: Unik

01-05-2020

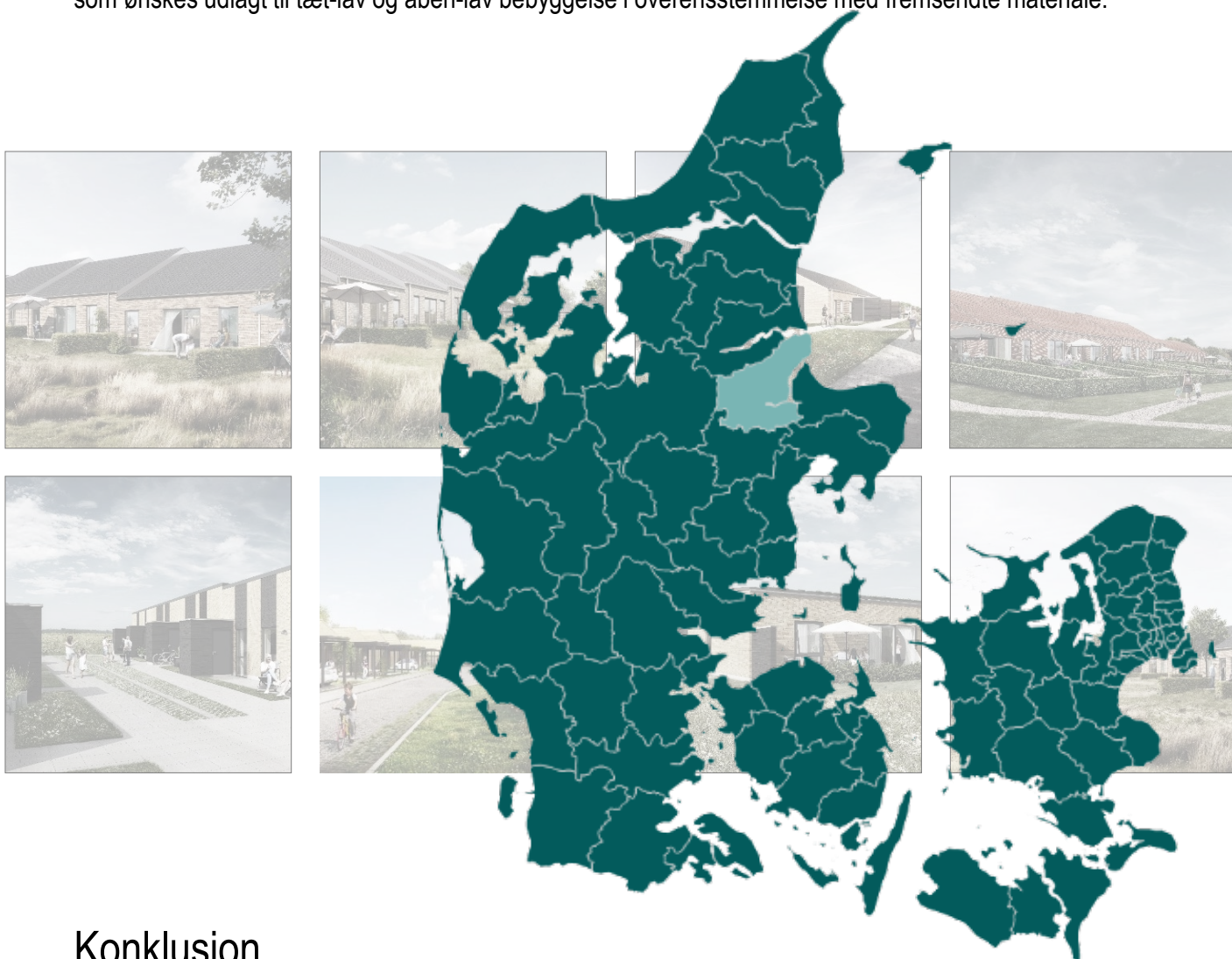
31-03-2021

</

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 omfattet af matr.nr. 1a og 22, Bjellerup Ladegård, Dronningborg. Området ligger vest for Rosenholmvej, omfattet af forslag til kommuneplanramme 1.08.B.13 og 1.08.L.5, 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 Bjellerup Ladegård. Vi foreslår, at området udlægges til lav boligbebyggelse med en fordeling på areal på 70% til tæt-lav og 30% til åben-lav bebyggelse.

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

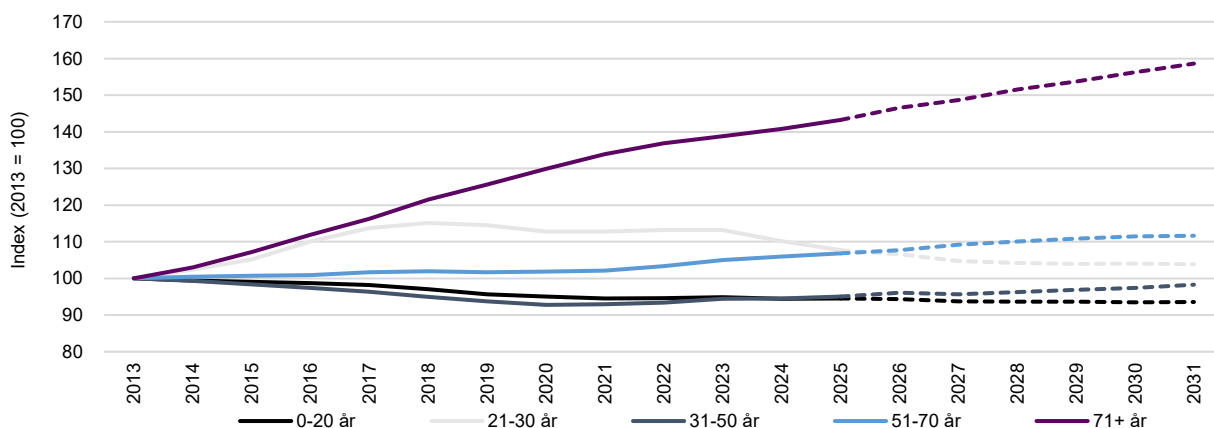
Randers Kommune forventer en befolkningstilvækst på cirka 3.000 personer frem mod 2031. Det betyder øget efterspørgsel efter attraktive og funktionelle boliger – især i bynære områder med god infrastruktur og nærhed til daginstitutioner, skoler og fritidstilbud.

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 sytten 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.

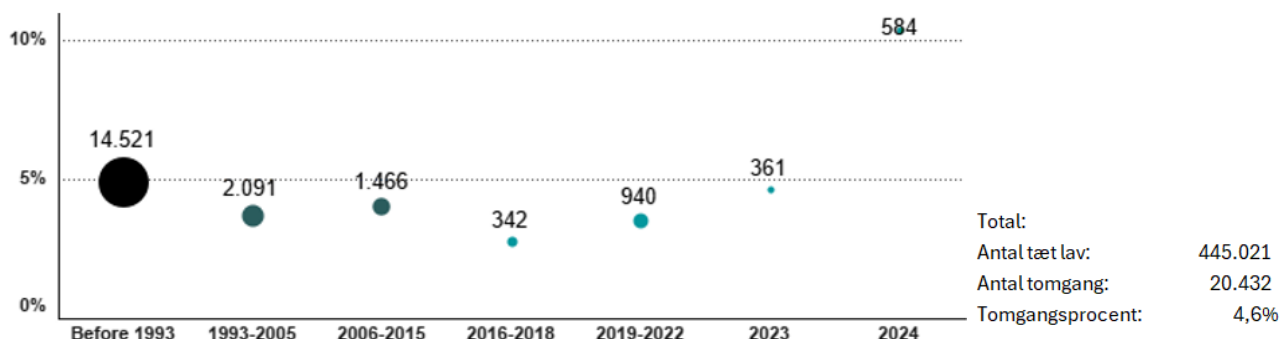
Boligstrukturens betydning: Kommunens satsning på tæt-lav bebyggelse kan tiltrække børnefamilier og dermed mindske faldet i antallet af unge. Samtidig med kan seniorerne flytte i de nye tæt-lave boliger, så deres villaer bliver ledige til yngre ressourcestærke familier.

Tomgang

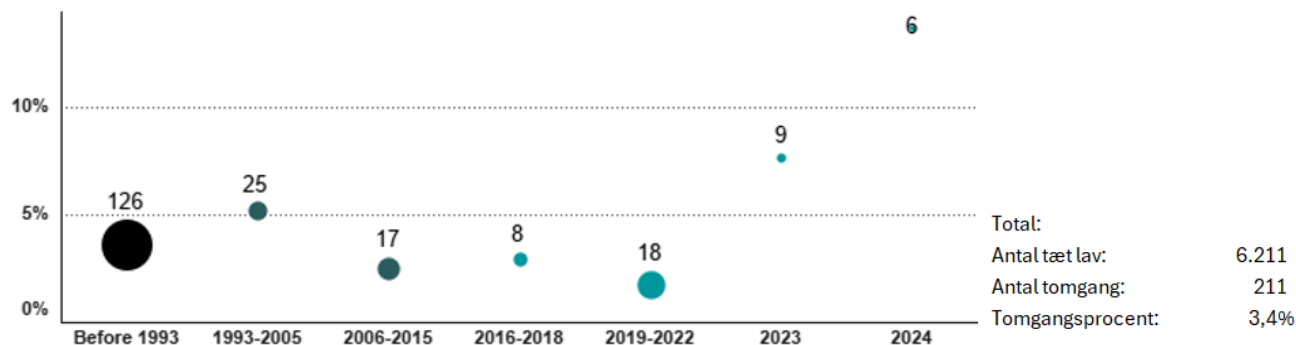
Tæt-lav boliger før og efter 1993

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.

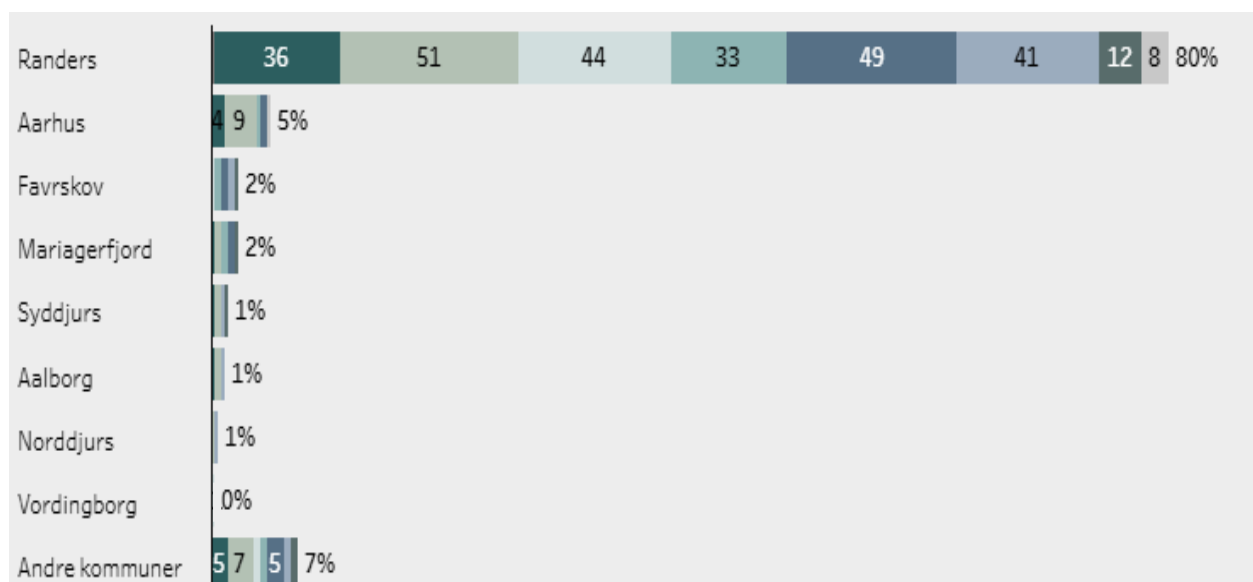
Samtidig indikerer det et sundt og stabilt boligmarked – og peger på, at der er grundlag for at bygge flere boliger af samme type.

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.

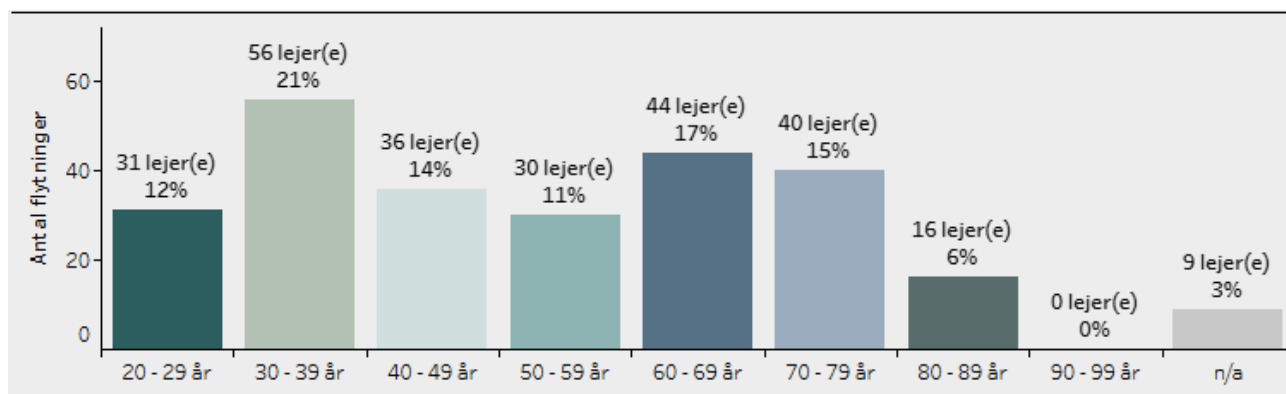
Beboere i Birch Projekter

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

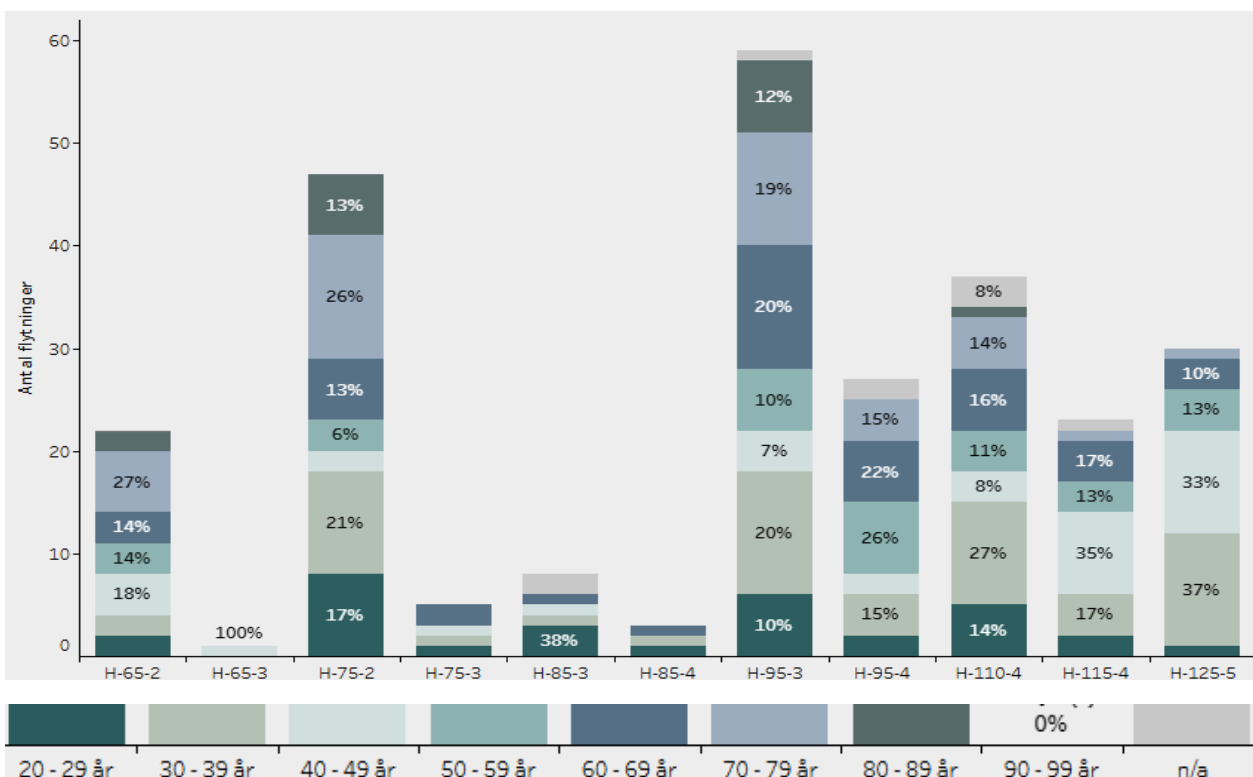
Boligens størrelse og alder

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.



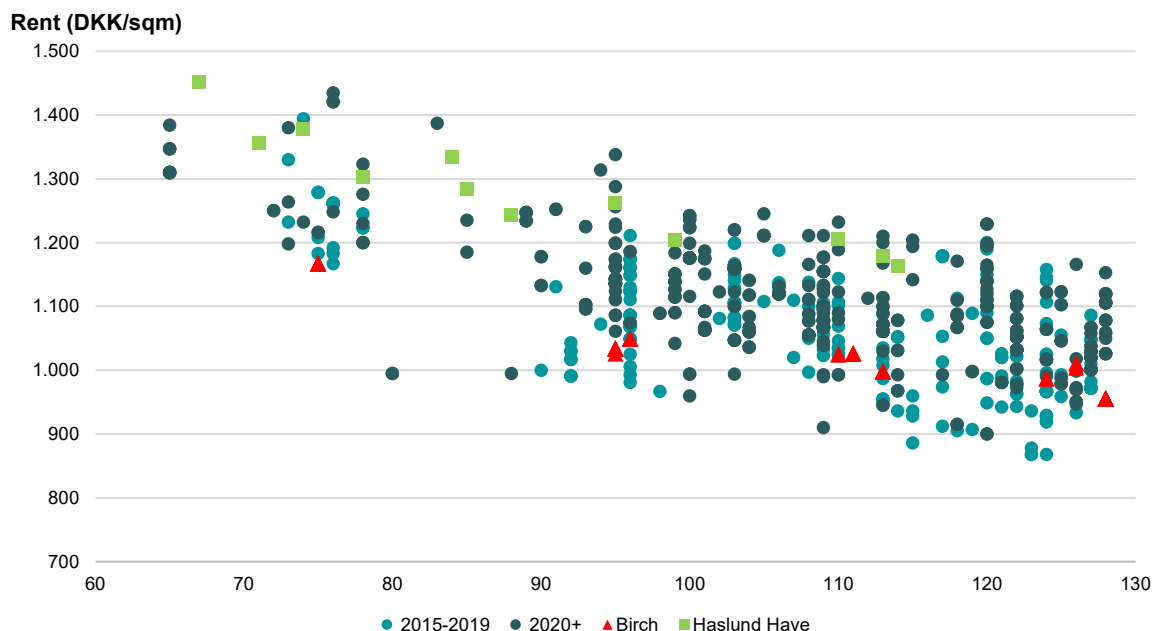
Oversigtskort med områdemarkering

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.

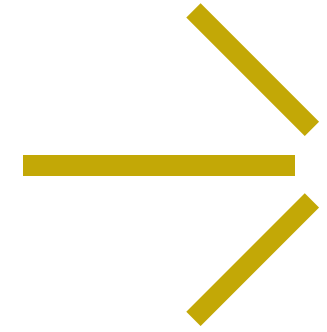


Haslund Have

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.

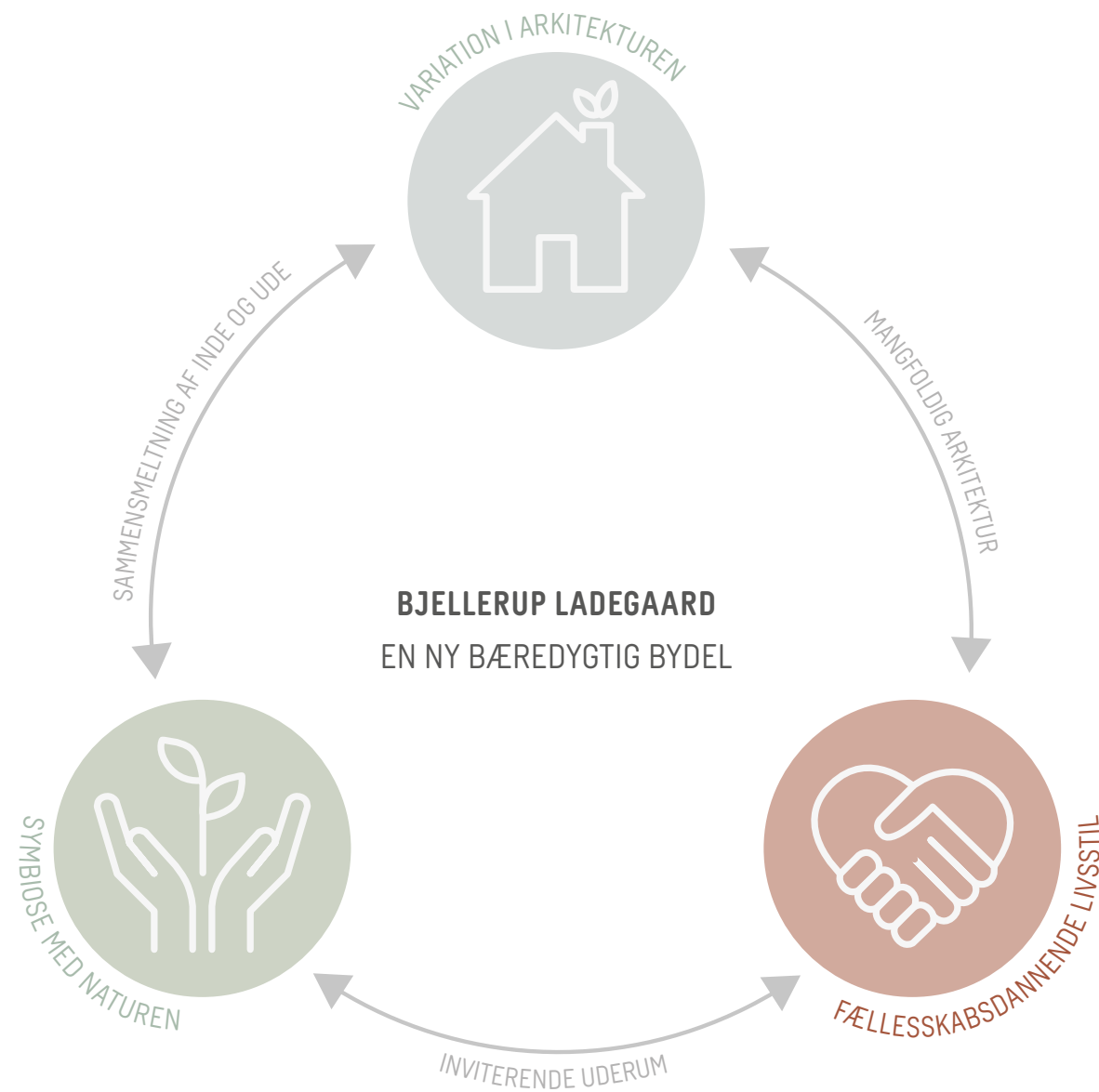
Sweco Architects



Bjellerup Naturby

Delområde 4 - Skovbrynet





En bæredygtig vision

Bæredygtighed som designparameter

Visionen for den kommende bebyggelse på Bjellerup Ladegaard tager afsæt i et ønske om at skabe en bæredygtig bydel. Særligt er der udpeget tre kerneværdier; **variation i arkitekturen, symbiose med naturen og fællesskabsdannende livsstil**, som sammen skal understøtte hinanden for at kunne danne rammerne for en bæredygtig bydel for områdets beboere.

Ønsket om at skabe en arkitektonisk varieret bebyggelse skal understøtte en mangfoldig beboersammensætning, hvor beboerne kan skabe et tilhørsforhold til mindre områder i bebyggelsen. Samtidig skabes der op-

levelsesrige rum og forløb mellem boligerne ved hjælp af varierende materialer, facadedetaljering og kantzoner, som på forskellig vis understøtter mødet mellem mennesker og skabe fællesskaber af forskellig karakter.

Der skal skabes meningsfulde fællesskaber. Især kantzonerne udformning er afgørende i denne sammenhæng, men også kvaliteten af de øvrige uderum lægger op til at beboerne kan udnytte fællesarealerne og deltage i aktiviteter som eksempelvis fælles køkkenhaver, legeredskaber og meget mere.

Det er også vigtigt at få bragt den omgivende natur i spil, så der ikke kun opstår samspil mellem bebyggelsens beboere men også beboerne og deres omgivelser. Potentialerne fra det naturskønne område skal således udnyttes, samtidig med at der tilføjes kvaliteter, som fremmer biodiversiteten og skaber varierede uderum med plads til at mennesker kan mødes.





Ny natur med biodiversitet

- Ny natur afløser monokulturelt landbrugsjord
- Der etableres forskellige landskabstyper med varieret vegetation, som fører til øget biodiversitet
- Værdiskabende regnvandshåndtering indtænkes som et rekreativt element. Åbne render, grøfter, regnbede mv. etableres som visuelle elementer



Varierede by- og landskabsrum

- By- og landskabsrummene er forskellige og skal bidrage med noget forskelligt til bydelen
- Bakketoppen er det samlende fællesareal for hele bydelen
- Grønne kiler trækker det omkringliggende landskab ind i bydelen
- Gårdrum og fællesarealer skaber nærrekreative friarealer tæt på boligerne
- Det er afgørende for gode byrum, at der skabes gode opholdssteder i form af steder at sidde og stå samt steder med aktivitet.



Varieret beboersammensætning

- Bydelen skal kunne rumme alle livets faser – ét liv med mange behov
- Varieret udbud af boligtyper og -størrelser afspejler mangfoldigheden i befolkningssammensætningen
- Blanding af ejerboliger, lejeboliger og potentielle almene boliger sikrer social mangfoldighed
- Tæt-lave boliger i størrelser mellem 45 m² - 125 m², samt parcelhuse, som typisk ligger mellem 120 - 300 m² - dvs. at der planlægges til et meget bredt segment
- Differentierede uderum til boligerne, der imødekommer forskellige behov for privatliv og ønsker om fællesskab.

Strategier for udviklingen

Den bæredygtige bydel

Med udgangspunkt i den bæredygtige vision for området samt de tre kerneværdier; **variation i arkitekturen, symbiose med naturen og fællesskabsdannende livstil**, er der arbejdet med seks strategier for den fremtidige udvikling. Strategierne vil aktivt blive anvendt i arbejdet med planlægning og formgivning af den nye bæredygtige bydel.



Nærhed til natur og landskab

- De grønne kiler trækkes helt ind imellem boligklyngerne
- Mange boliger har direkte adgang til kilerne, mens andre har kort afstand
- Alle boliger har let adgang til friarealer – private, semi private og fælles friarealer
- Mange boliger har udsigt til det omkringliggende landskab, gravhøjen, skov og over byen



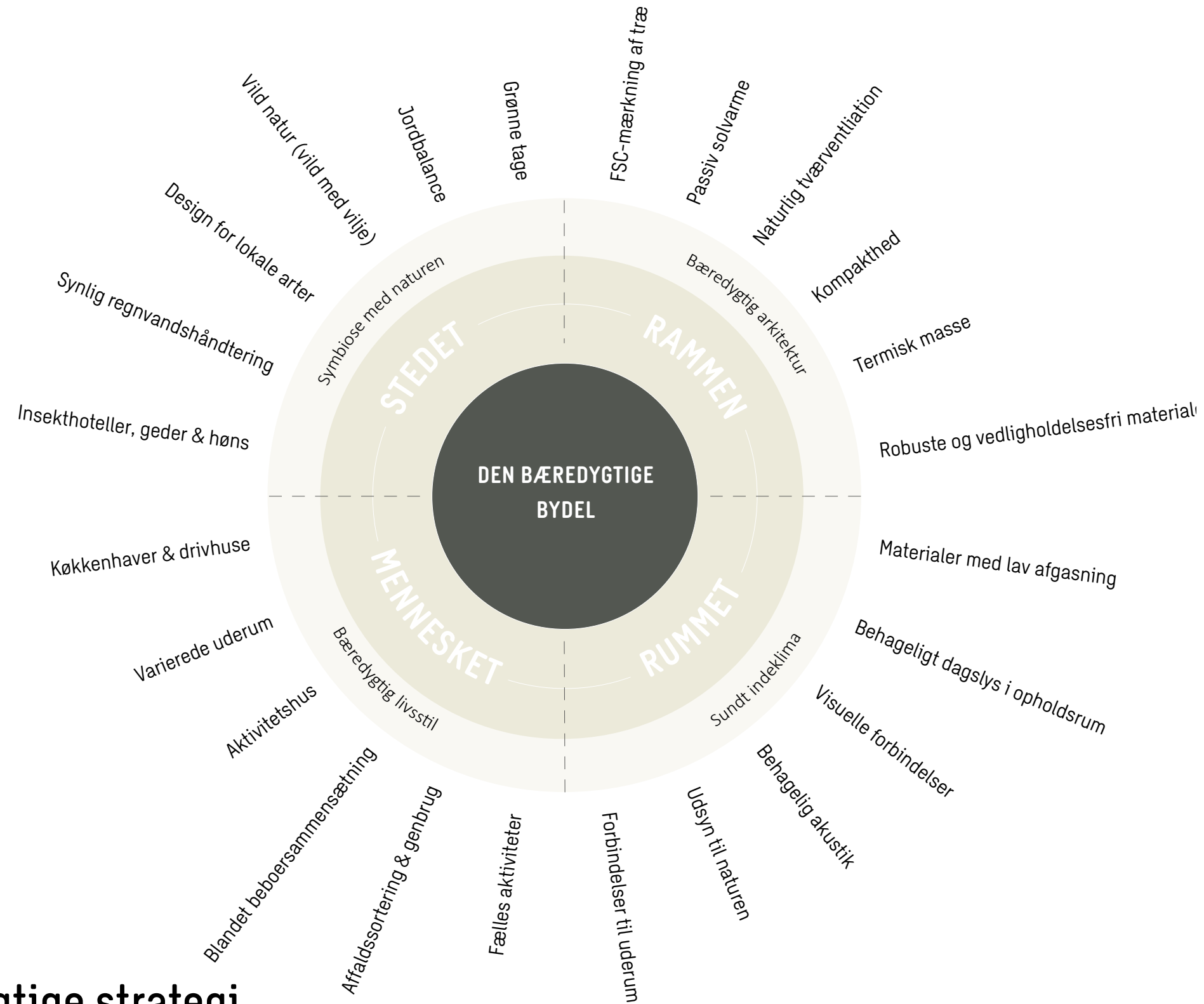
Varierede bebyggelsestypologier

- Hvert delområde har sit eget tema og bliver en lille landsby i bydelen med sin egen identitet
- Hvert delområde består af forskellige grupper / klynger
- Hver gruppe / klynge har egen identitet, som adskiller sig fra de øvrige grupper / klynger i delområdet, men stadig under det samme tema
- Forskellige typologier – fortolkning af gårdtypologi, stokbebyggelse, gadebebyggelse mv. med forskellige variationer inden for disse typologier
- Bebyggelsen fortættes i klyngerne, så der friholdes store rekreative grønne kiler imellem delområderne
- Boligerne placeres så der dannes by- og landskabsrum i en skala, der er behagelige og trygge at færdes og opholde sig i



Varieret arkitektur

- Arkitekturen i hvert delområde refererer til delområdets overordnede tema
- Grupperne / klyngerne fremstår med forskellige karakterer, der referer ind i delområdets tema
- Der skabes variation i husenes materialer, farver, tagformer, detaljering mv.



Den bæredygtige strategi

Bæredygtighedskompasset

Den bæredygtige strategi tager sit udgangspunkt i kerneværdierne og konkretiseres i Bæredygtighedskompasset.

Bæredygtighedskompasset er et værktøj, der visualiserer, hvilke bæredygtige tiltag, der arbejdes med i projektet. Desuden sikrer det at vi kommer 360 grader omkring alle aspekter og sikrer en arkitektonisk helhedstankegang.

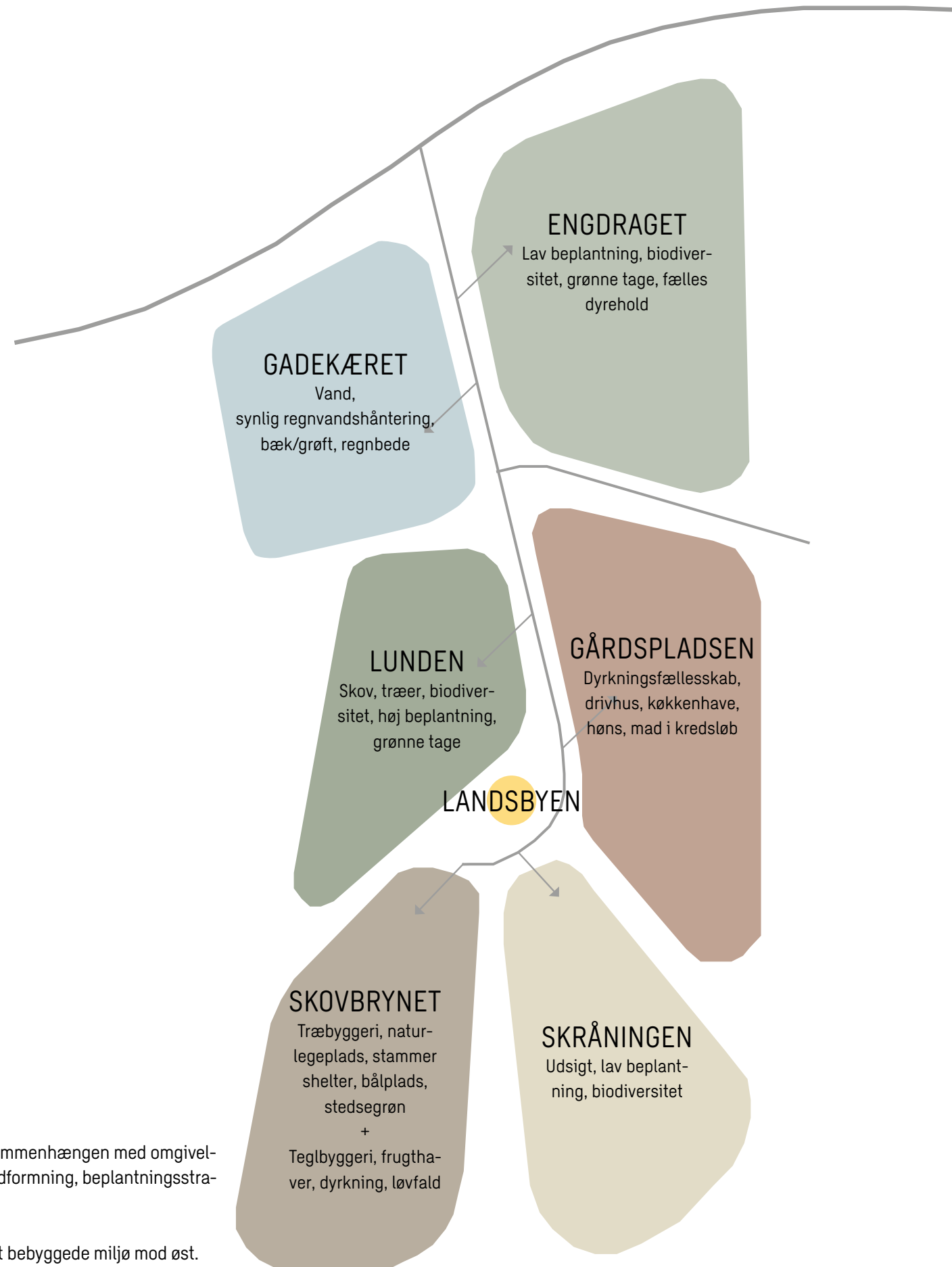
Kompasset tager udgangspunkt i: **Mennesket, Stedet, Rammen og Rummet**. For hver af disse defineres de bæredygtige tiltag.

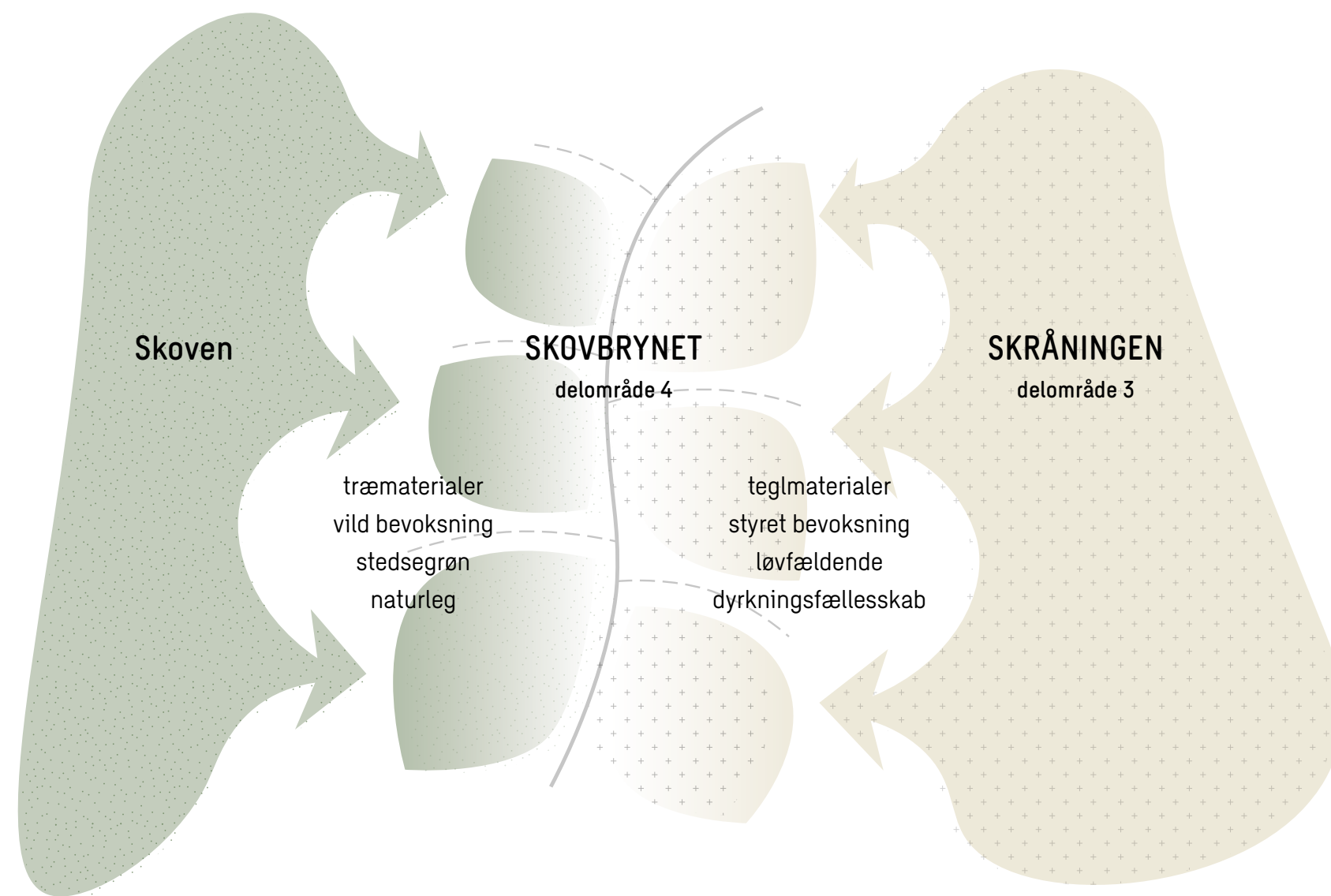
Delområdernes identitet

Med afsæt i værdierne for udviklingen

Hvert delområde gives sin egen identitet - afhængigt af de potentialer, der er i det konkrete område og sammenhængen med omgivelserne. Delområdernes tema er alle forskellige og bliver afgørende for både by- og landskabsrummenes udformning, beplantningsstrategien, bebyggelsestypologerne og arkitekturen.

I første omgang er der fokuseret på SKOVBRYNET, som ligger i overgangen mellem skoven mod vest og det bebyggede miljø mod øst.



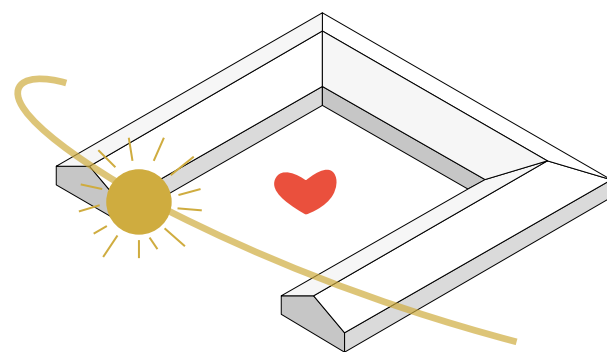


Hovedgreb for Skovbrynets identitet

Skoven møder det bebyggede miljø

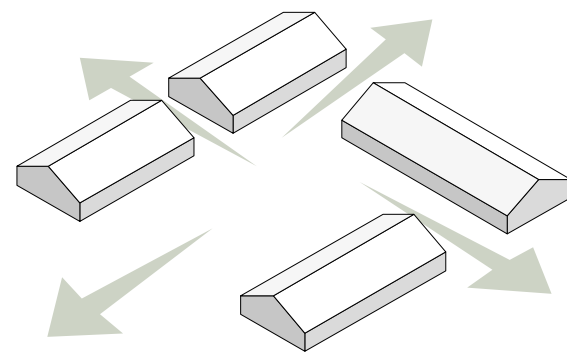
SKOVBRYNET grænser op til skoven mod vest. Den vestlige del af SKOVBRYNET tager i sin karakter udgangspunkt i træet som hovedmateriale i både bygninger og indretning af de fælles friarealer. Det stedsegrønne og en vildere bevoksning giver en gennemgående karakter til uderummene.

SKOVBRYNET grænser op til SKRÅNINGEN mod øst. Den østlige del af SKOVBRYNET tager i sin karakter udgangspunkt i det bebyggede miljø med teglen som hovedmateriale i både bygninger og indretning af de fælles friarealer. Løvfældende arter og en mere styret bevplantning giver en gennemgående karakter til uderummene.



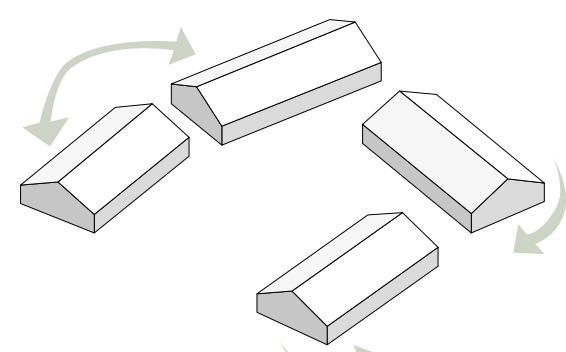
FORTOLKNING AF GÅRDSTRUKTUREN

Konceptet bygger på kvalitetene fra de trelængede gårde, der er karakteristiske for Bjellerup Ladegaards omgivelser (Bjellerup Ladegaard, Dronningborg m.fl.). Strukturene danner således et klart defineret fælles gårdrum og åbner mod syd bl. a. for solen.



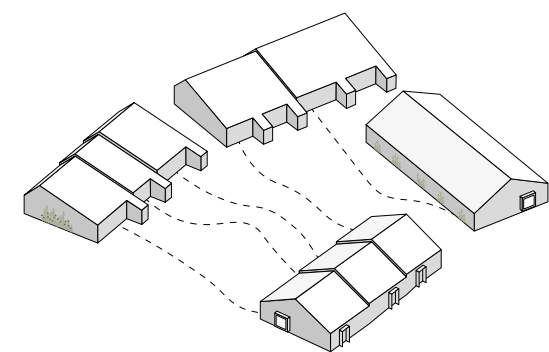
OPBRUD AF GÅRDSTRUKTUREN

Gårdstrukturen gennembrydes, så der skabes både visuelle og fysiske forbindelser til omgivelserne. Dette skaber samtidig boliger i mindre enheder, der giver variation til området, mens det definerede gårdrum bibeholdes.



VINKLING AF BEBYGGELSEN

Gårdbebyggelsens enheder vinkles i forhold til hinanden, så der skabes et mere varieret og levende rum mellem husene, og der skabes mere slyngede og oplevelsesrige vejforløb.

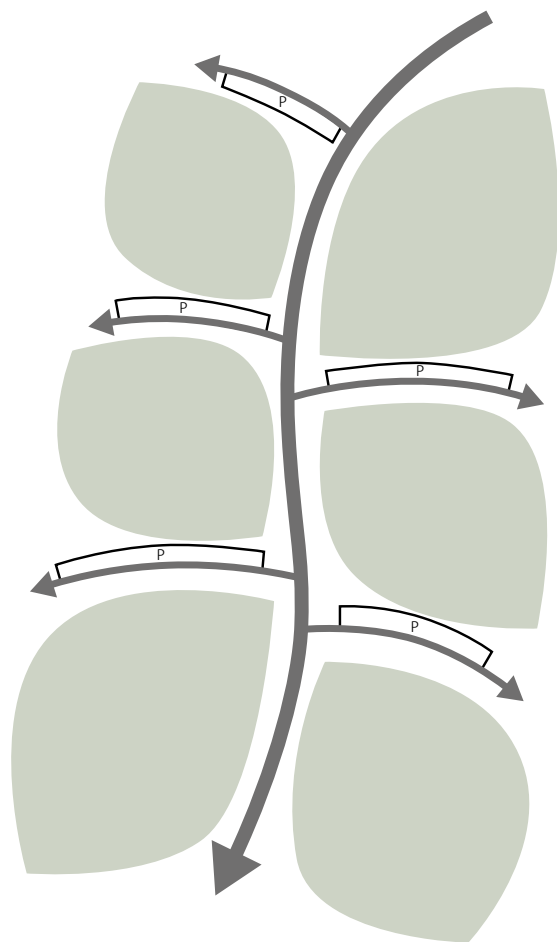


VARIATION I ARKITEKTUREN

Bebyggelsen varieres med forskellige størrelser af boliger (forskellige facadelængder), variationer af det karakteristiske saddeltag (symmetrisk og assymetrisk), karnapper, indramninger af indgangspartier eller vinduer, variationer af skure, begrønning af enkelte elementer og variation i størrelse og udtryk i kantzoner. Samtidig skaber boligernes placering i terrænet vertikale forskydninger, som tydeligt markerer de enkelte boligenheder.

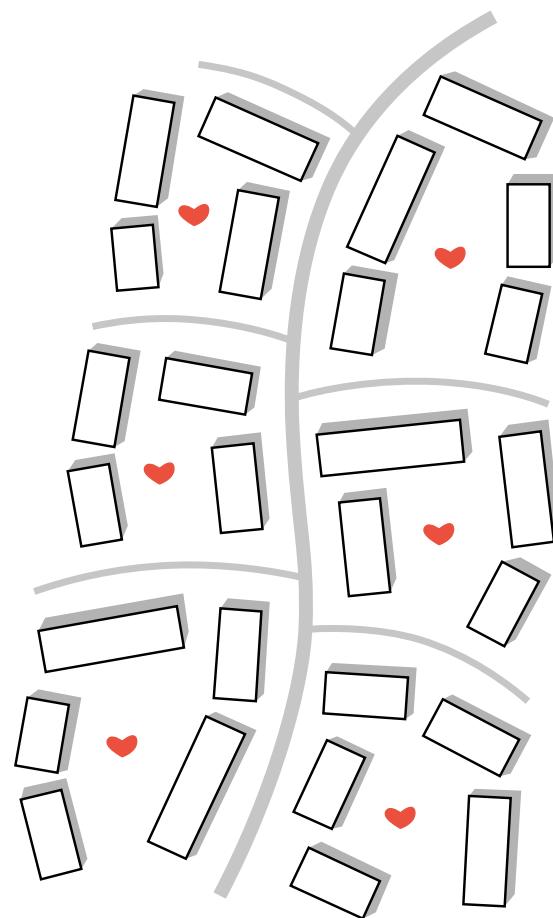
Koncept for bebyggelsestypologien

Variationer af gårdbebyggelsen



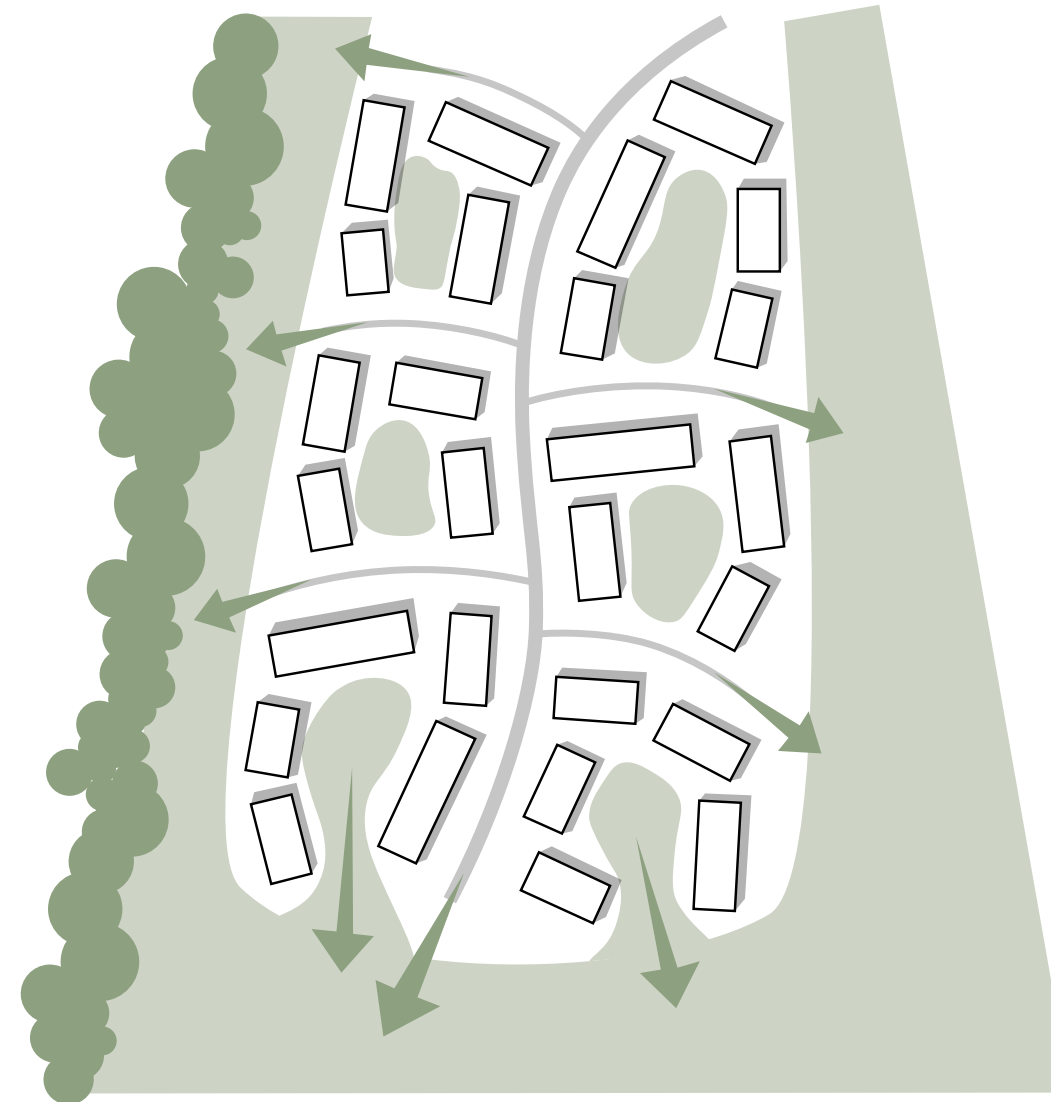
VEJ- & PARKERINGSSTRUKTUR

Boligvejen snor sig gennem bebyggelsen og forgrener sig ud i mindre parkeringsveje, som opdeler området i mindre klynger og skaber et klart bevægelsesmønster gennem området.



BYGNINGSSTRUKTUR

Boligerne samles i mindre klynger omkring fælles gårdrum, og rækkerne brydes op i mindre enheder, der vinkles, så der skabes en mere levende bebyggelse og mere interessante gårdrum.

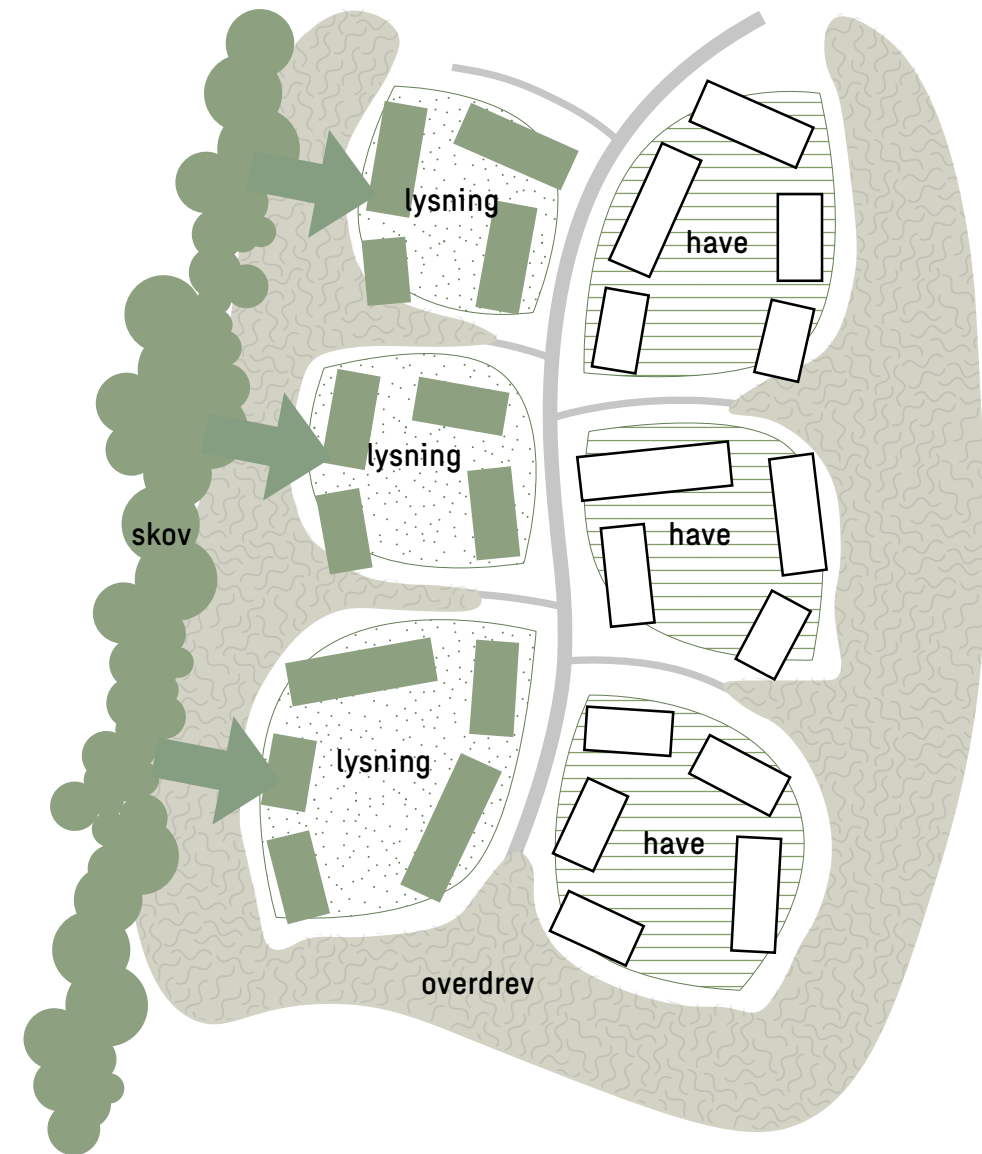
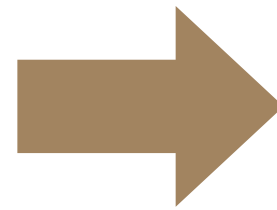
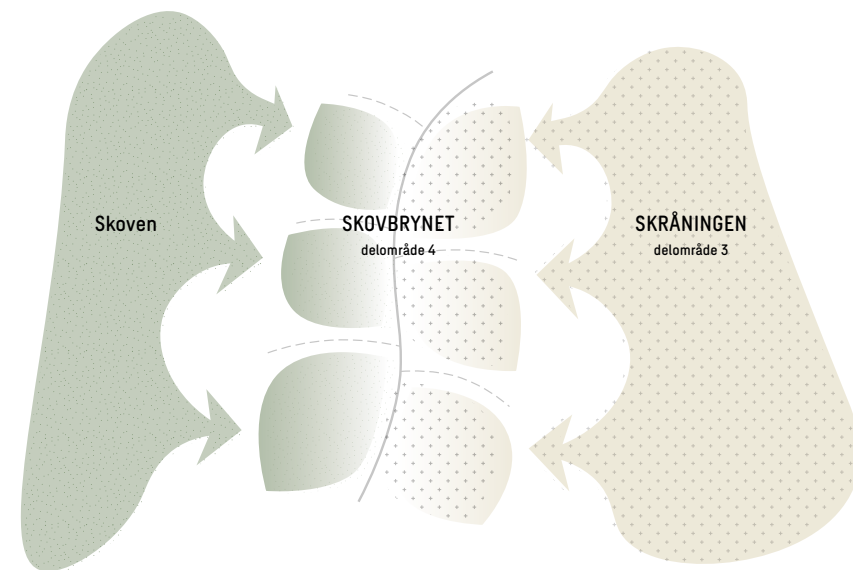


GRØN STRUKTUR

Alle boliger henvender sig mod grønne gårdrum, mens boliger i randzonerne samtidig henvender sig til de omkransende grønne kiler og skoven mod vest. Vejstrukturen sikrer samtidig kig til de grønne områder fra parkeringsvejene, mens udsigten mod syd fremkommer et stykke nede af den centrale boligvej.

Koncept for disponering

Principper for veje, parkering, bebyggelse og grøn struktur



Strategi for landskab

Skov med lysning vs. dyrkede haver

Skoven med lysningerne

Skoven trækkes ind i den vestlige halvdel af SKOVBRYNET som et gennemgående tema. Husene (med facader i træ) danner rammen om gårdrummene, som lysninger i en skov. Overdrevet fra de omkringliggende grønne kiler trækkes ind i gårdrummene som en bund af vild eng beplantning.

Haverne til dyrkningsfællesskaber

Den urbane/bebyggede struktur trækkes ind i den østlige halvdel af SKOVBRYNET som et gennemgående tema. Husene (med facader i tegl) danner rammen om gårdrummene, som haver til f.eks. dyrkningsfællesskaber mv. Overdrevet fra de omkringliggende grønne kiler trækkes ind i gårdrummene med eng beplantning på en mere afgrænset og styret måde og giver dermed en god kontrast i havetemaet.

Lysningens karakter

Lysningen skal have en vild og utæmmet karakter, med en lav og spredt beplantning af stedsegrønne nåletræer og lignende, som forbliver grønne hele året.

- Forskellige nåletræer plantes i sporadisk i lysningen (karakter af lysning fastholdes)
- Kogler fra træerne bliver liggende og skaber reference til skovbunden
- Stier snor sig igennem i organiske forløb
- Vild beplantning omkring regnvandsgrøfter - får lov at dominere
- Naturleg
- Opholdsrum og nicher i det vilde
- Opholdszoner med detaljer af træ



Havens karakter

Haverne bliver mere strukturerede gårdrum, hvor der etableres f.eks. nyttehaver i dyrkningsfællesskaber. Der plantes frugttræer og bærbuske, som beboerne kan drage nytte af. Der plantes hovedsageligt løvfældende træer, som blomstrer om foråret og falmer i smukke brændte farver om efteråret.

- Frugttræer, bærbuske og urter - mindre frugtlunde
- Nyttehaver - højbede og drivhuse
- Belagte stier i stringente forløb
- Dyrkningsfællesskaber
- Opholdszoner i gårdrummet med detaljer af tegl
- Den vilde engbeplantning trækkes ind fra overdrevet og skaber et styret modspil





Håndtering af regnvand

Et rekreativt element

Klimavand - Langs vejene ledes klimavandet i vandrender og ledes derfra til grøfter / lavninger i de grønne kiler og videre til skybrudslavninger i det offentlige grønne strøg mod syd.

Hverdagsregn - Regnvandet ledes gennem grøfter til opstuvningsarealer i gårdrummene, hvor vandet holdes tilbage og evt. kan nedsive / fordampe. Overskydende vand fra opstuvningsarealerne ledes gennem grøfter til lavningerne i det offentlige grønne strøg mod syd. Der skabes en regnvandsforbindelse ned gennem alle gårdrummene, som er med til at binde dem sammen.

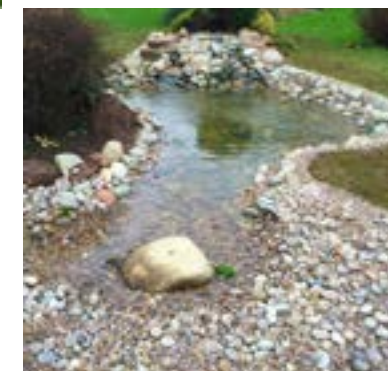
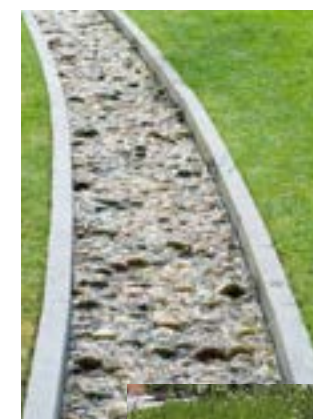
Lysningen

- Vandet ledes i brede grøfter / dybdelinjer
- Vild beplantning omkring grøfterne
- Marksten placeres langs grøfterne og i opstuvningsarealet, som et landskabeligt element
- Stentrapper på tværs af grøften for at håndtere terræn



Haven

- Vandet ledes i smalle / styrede grøfter
- Styret beplantning omkring grøfter
- Evt. kantning af grøfterne, som giver mere præcis styring af vandet
- Opstuvningsarealerne etableres som regnvandsbede



Fredskov

Delområde 3
Parcelhusgrunde

Delområde 4
Tæt/lav bebyggelse
85 m² boligennemsnit:

Regnvandsbassin

Regnvandsbassin

Skovbrynet
Delområde 4

OPGØRELSE:

OMRÅDEAREAL (INKL. GRØNNE KILER):	CA. 45.300 M ²
OMRÅDEAREAL (EKSKL. GRØNNE KILER):	CA. 36.400 M ²
BEBYGGET AREAL:	CA. 9.000 M ²

ANTAL BOLIGER:	105 ENHEDER
BOLIGGENNEMSNIT:	85,7 M ²

BEBYGGELSESPROCENT IHT BIRCH EJENDOMME:	19,9 %
---	--------

VEJ/STIUDLÆG:	CA. 5.800 M ²
FÆLLES PARKERING:	CA. 1.400 M ²
I ALT:	CA. 16.200 M ²

BEBYGGELSESPROCENT IHT. RANDERS KOMMUNE:	31 %
--	------

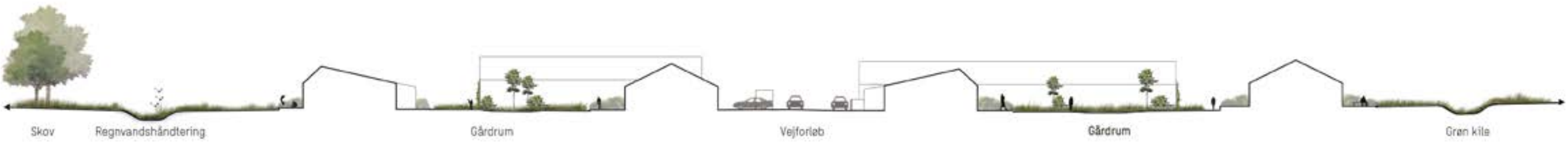
KRAV TIL FÆLLES OPHOLDSAREALER (MIN. 10%):	CA. 4530 M ²
FRIAREALER I GÅRDRUM:	CA. 6.700 M ² (15 %)
AREALER AF GÅRDRUM & GRØNNE KILER:	CA. 18.900 M ² (42 %)

PARKERINGSKRAV (1,5 PR. BOLIG):	158 STK.
PARKERING VED BOLIG:	57 STK.
FÆLLESPARKERING:	108 STK.
PARKERING UDLAGT I ALT:	165 STK.

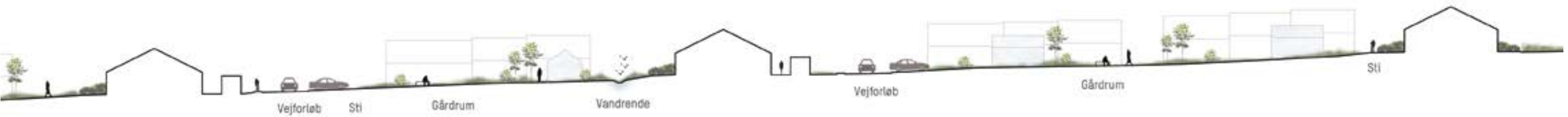
Bebyggelsesplan

1:1000





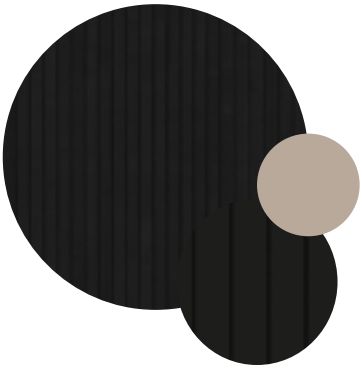
Tværsnit



Længdesnit

Principsnit

1:500



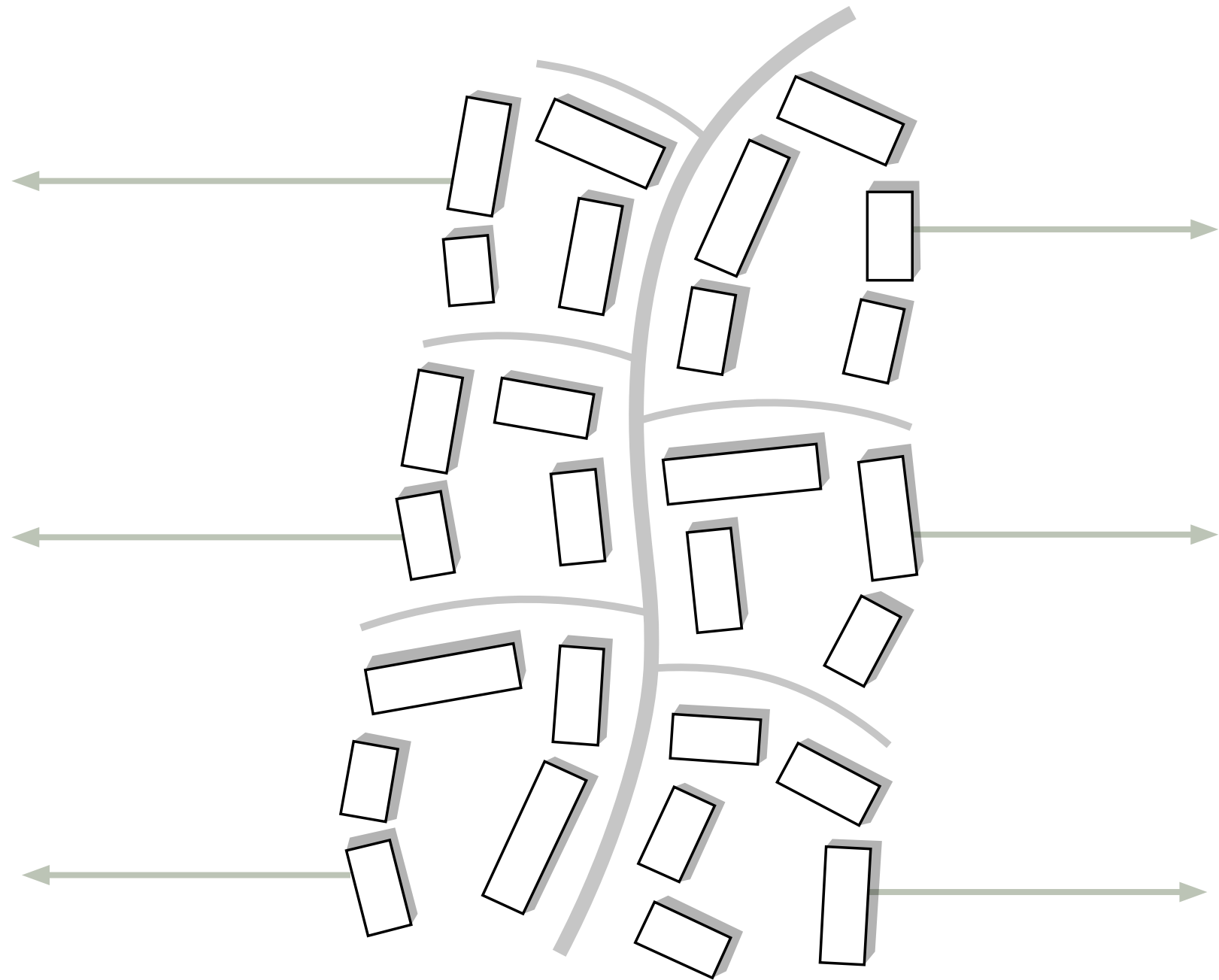
Sort træbeklædning, tagpap med listedækning & vinduer i lys bronze



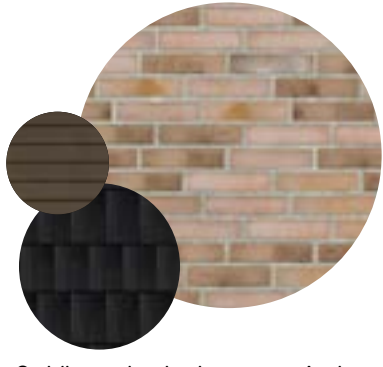
Bejdet træbeklædning, tagpap med listedækning & vinduer i lys guld



Ubehandlet træbeklædning, tagpap med listedækning & vinduer i sort




Lys/sand tegl, skure og vinduer i sortmalet træ & sorte betontagsten



Gul/brun tegl, skure og vinduer i bejdet træ & sorte betontagsten



Mørkbrun tegl, skure og vinduer i naturtræ & sorte betontagsten

TRÆGÅRDENE DANNER LYSNINGER
 - Vertikal betoning
 - Detaljering i kontrastfyldte farver
 - Homogenitet og ensartet fremtoning

TEGLGÅRDENE DANNER HAVER
 - Horisontal betoning
 - Opblødning med detaljer i træ
 - Træ og tegl som kontrastfarver

Materialitet

Principper



- Beplantning eller lavt hegn som afskærmning
- Adgang fra gårdrum
- Fælles parkering



- Lavt hegn eller beplantning som afskærmning
- Påbygget skur som rumskabende element
- Privat kantparkering



KANTZONER

Ankomstrum



- Skur som rumskabende element
- Privat parkering



- Carport og skur som gårdrumsskabende element
- Privat parkering





Lysningen

- Blød overgang mellem forhave og fælles gårdrum
- Lav og luftig beplantning omkring terrasseområdet, skaber en naturlig zoneopdeling
- Mulighed for siddesæder med borde/bænkesæt
- Fællesskabet i centrum
- Betonfliser som flade

KANTZONER

Haver



Haven

- Afgrænsning mellem forhave og fælles gårdrum
- Mellemhøj beplantning omkring terrasse miljøet, som skaber en naturlig men tydelig zoneopdeling
- Mulighed for siddepladser med borde/bænkesæt
- Muligheder for at skabe et privat uderum for ophold
- Betonfliser som flade og evt. kantning af stål



Koglelysningen er et eksempel på den karakter bebyggelsen og gårdrummene får i området tættest på skoven. Træfacaderne danner lysningen, hvori den vilde natur får lov til at udfolde sig med høje græsser og stedsegrøn beplantning. Terrasser åbner sig op mod det grønne område, mens flader i gårdrummet lægger op til ophold med eksempelvis en bålplads og fælles borde-bænkesæt med grill. Ud over en tilgængelighedsti, der løber gennem gårdrummet, tegner der sig også et mere vildt stiforløb i form af en trampesti, der snor sig gennem området sammen med vandhåndteringen. Hele vejen igennem kommer træet til syne i form af stammer og stubbe, der ligger sig ind i landskabet til ophold og leg.

Gårdrummets karakter

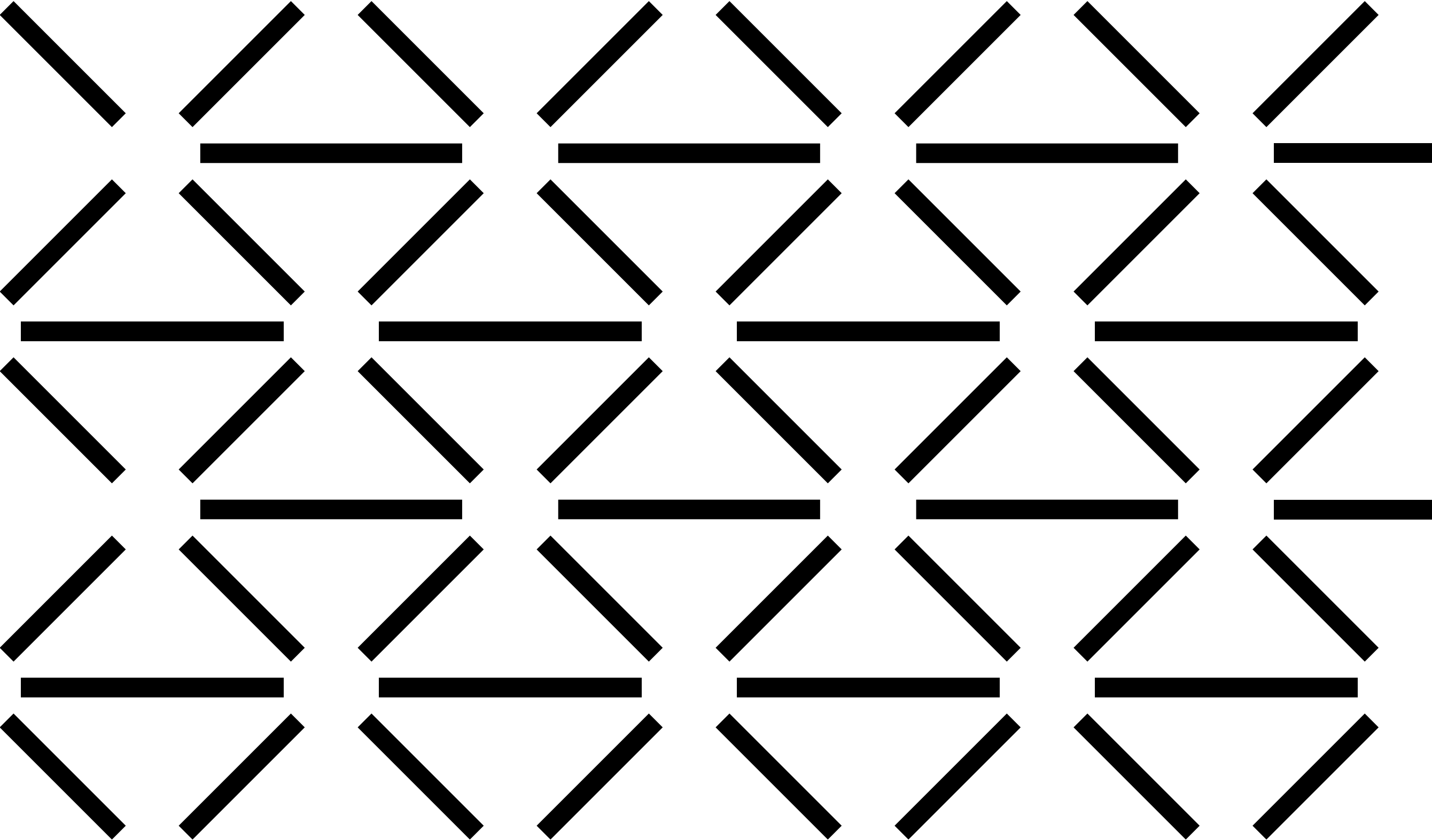
Koglelysningen



Blommehaven er et eksempel på den karakter der skabes i områdets østlige del. Teglfacader danner rammen om en stor fælles have med drivhus, højbe-
de, bålplads og fælles opholdsområder, mens beboerne kan følge årets gang med løvfældende beplantning i form af frugttræer og bærbuske. Ud over en
tilgængelighedssti, der løber gennem gårdrummet, tegner der sig også et mere vildt stiforløb i form af en trampesti, der snor sig gennem området sam-
men med vandreder. Teglen fra facaderne drages med videre ud i gårdrummet, og kommer til syne i form af marksten og mindre områder med tegldæk.

Gårdrummets karakter

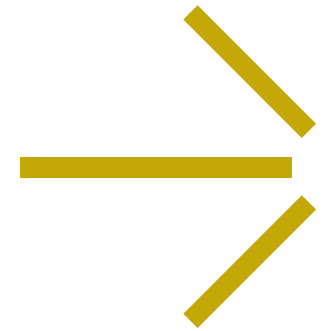
Blommehaven

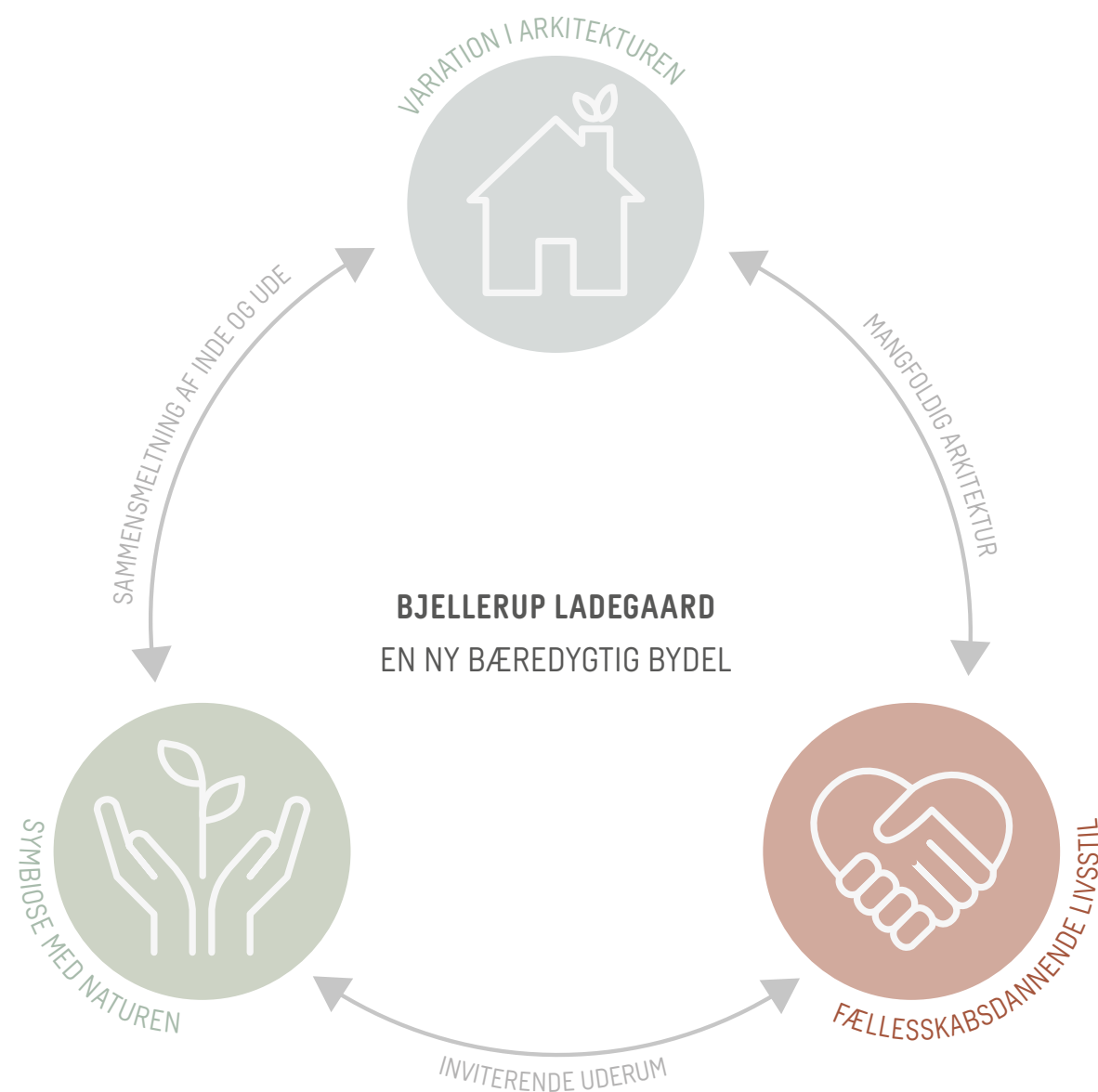


Sweco Architects

Bærlunden

Delområde 5





En bæredygtig vision

Bæredygtighed som designparameter

Visionen for den kommende bebyggelse på Bjellerup Ladegaard tager afsæt i et ønske om at skabe en bæredygtig bydel. Særligt er der udpeget tre kerneværdier; **variation i arkitekturen, symbiose med naturen og fællesskabsdannende livsstil**, som sammen skal understøtte hinanden for at kunne danne rammerne for en bæredygtig bydel for områdets beboere.

Ønsket om at skabe en arkitektonisk varieret bebyggelse skal understøtte en mangfoldig beboersammensætning, hvor beboerne kan skabe et tilhørsforhold til mindre områder i bebyggelsen. Samtidig skabes der op-

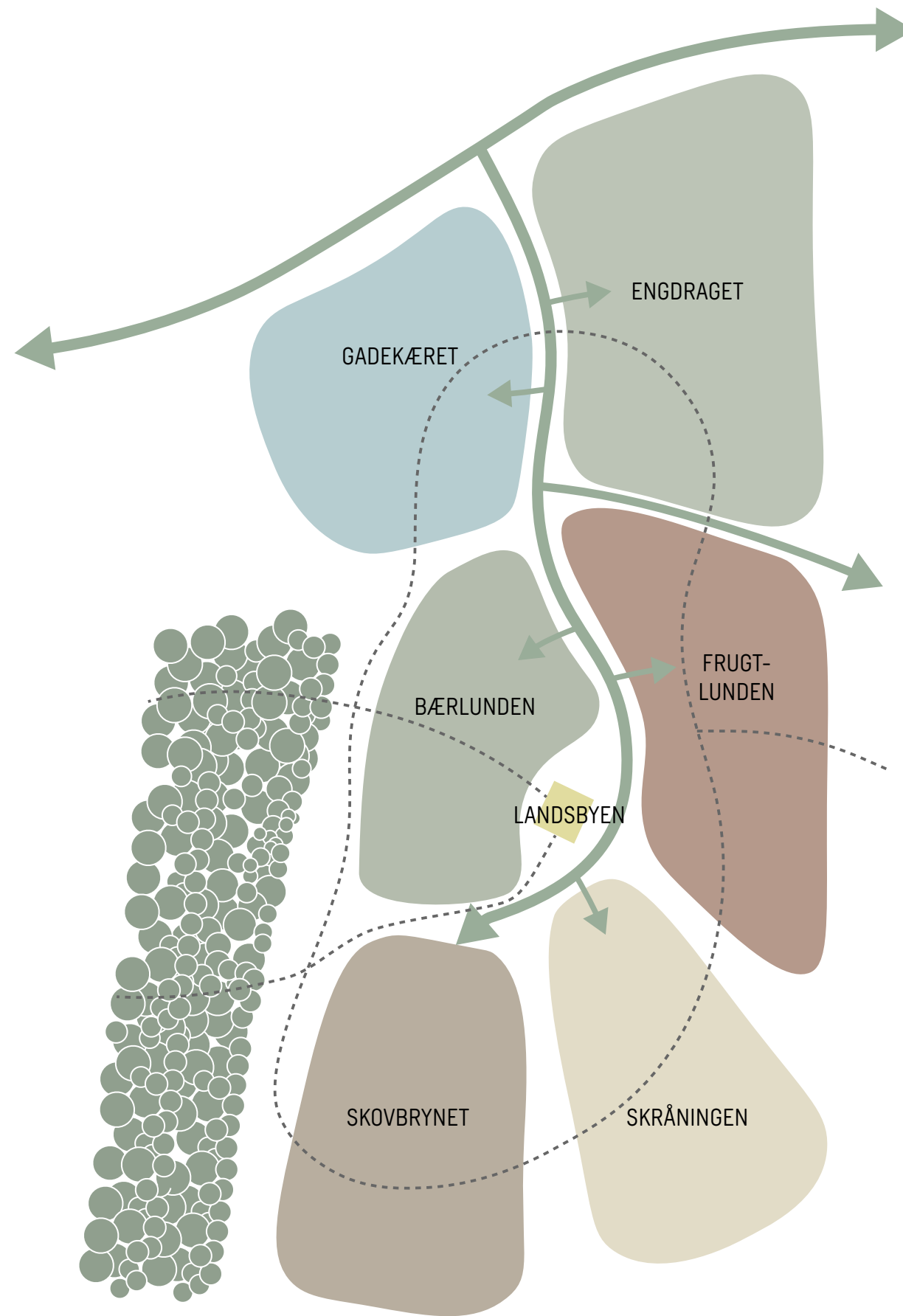
levelsesrige rum og forløb mellem boligerne ved hjælp af varierende materialer, facadedetaljering og kantzoner, som på forskellig vis understøtter mødet mellem mennesker og skabe fællesskaber af forskellig karakter.

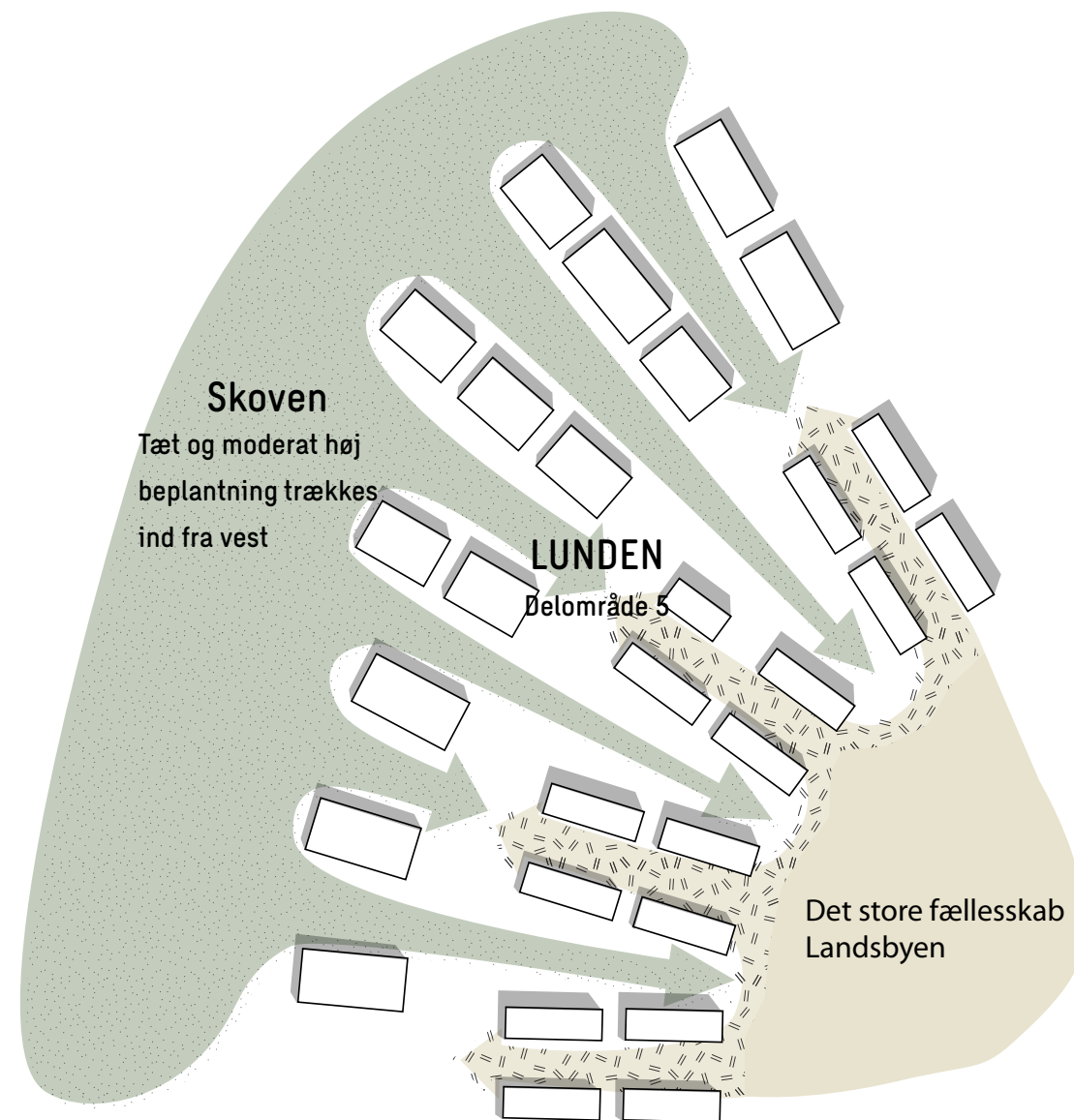
Der skal skabes meningsfulde fællesskaber. Især kantonernes udformning er afgørende i denne sammenhæng, men også kvaliteten af de øvrige uderum lægger op til at beboerne kan udnytte fællesarealerne og deltage i aktiviteter som eksempelvis fælles køkkenhaver, legeredskaber og meget mere.

Det er også vigtigt at få bragt den omgivende natur i spil, så der ikke kun opstår samspil mellem bebyggelsens beboere men også beboerne og deres omgivelser. Potentialerne fra det naturskønne område skal således udnyttes, samtidig med at der tilføjes kvaliteter, som fremmer biodiversiteten og skaber varierede uderum med plads til at mennesker kan mødes.

Bjellerup Naturby

Overordnet struktur



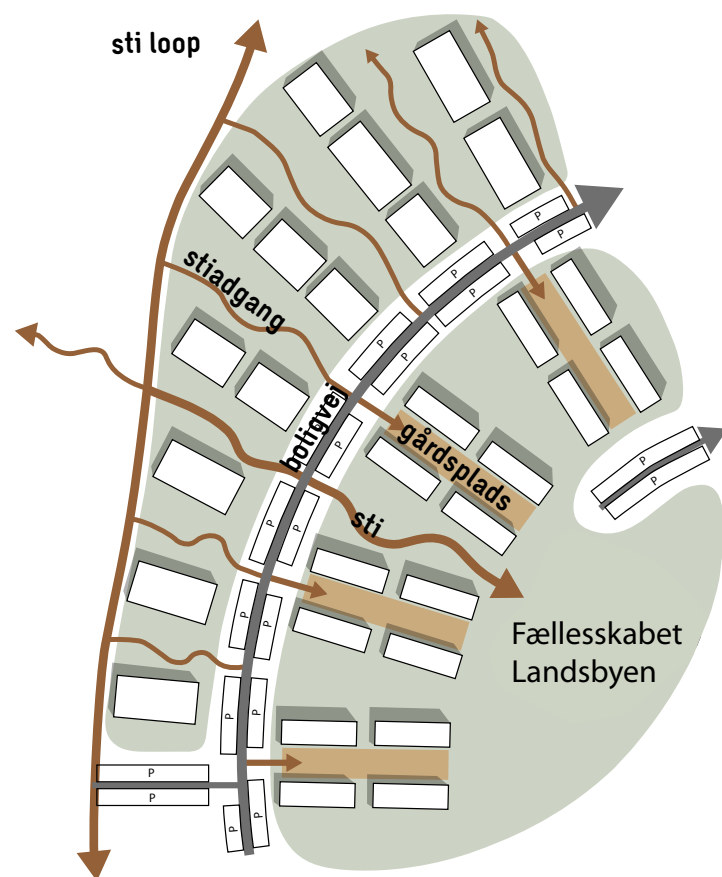


Hovedgreb for Lundens identitet

Skovens karakter trækkes ind i det bebyggede miljø

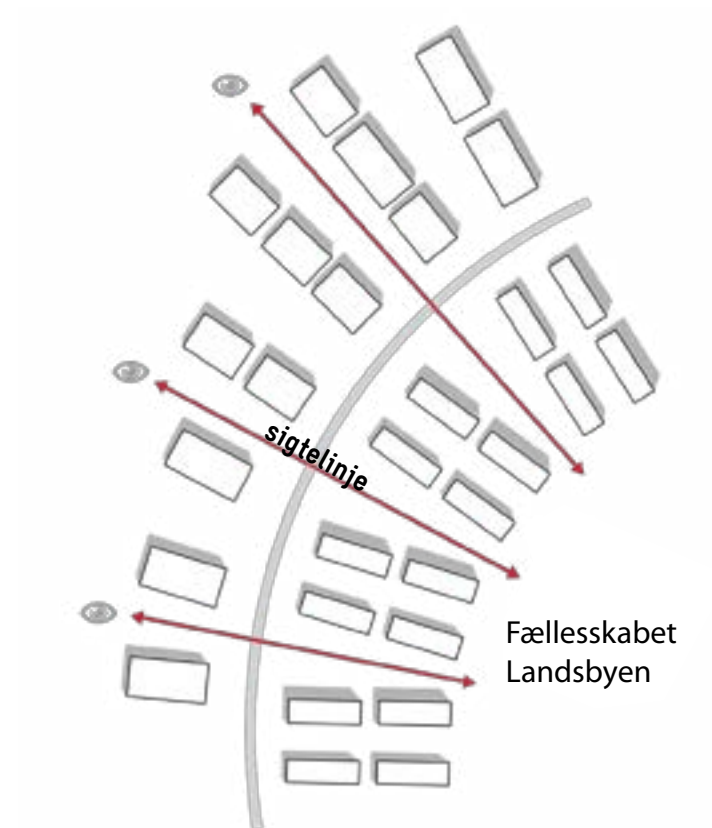
LUNDEN grænser op til skoven mod vest. Skovbrynet bevares som et markant landskabstræk og der skabes en overgang mellem skoven og bebyggelsen i form af en vild eng- og buskbeplantning med spredte træer, der trækkes med ind i bebyggelsens nære friarealer og giver karakter til uderummene. Den vestlige del af LUNDEN tager i sin karakter udgangspunkt i træet som hovedmateriale.

LUNDEN grænser op til LANDSBYEN og det store fællesareal mod øst. Den østlige del af LUNDEN tager i sin karakter udgangspunkt i det bebyggede miljø med teglen som hovedmateriale. Gaderummene bliver urbane, mens friarealerne får sin karakter fra beplantningen, der trækkes ind fra vest og dermed skaber sammenhæng mellem den vestlige og østlige del af LUNDEN.



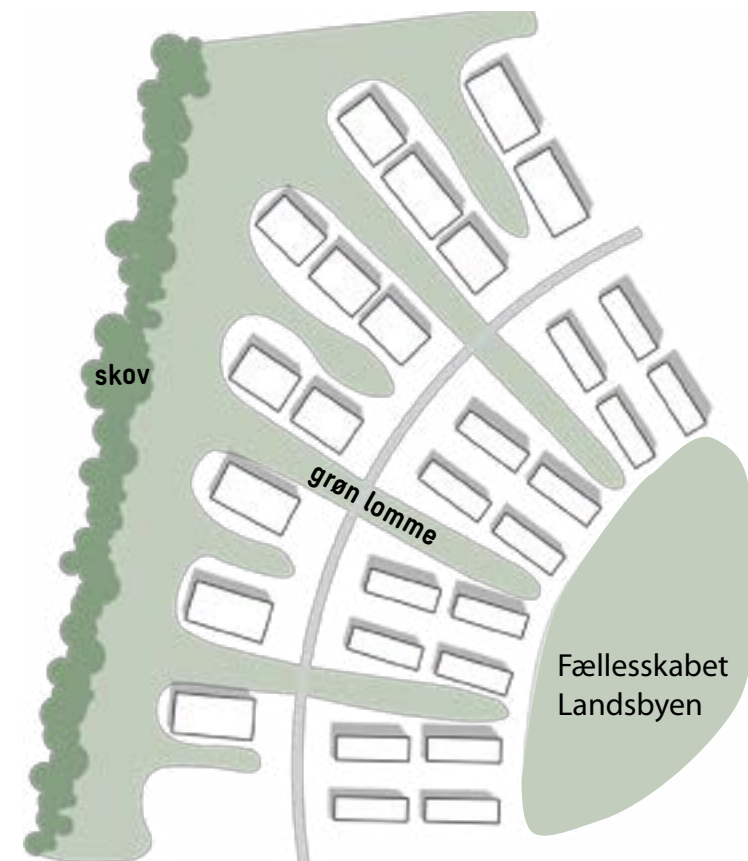
VEJ- & PARKERINGSSTRUKTUR

Boligvejen danner et sving ned gennem LUNDEN. Parkeringen er fælles for beboerne og er placeret langs boligvejen. Her fra er der let adgang til boligerne, dels via stier til boligerne mod vest og dels via gårdspladser ved boligerne mod øst. Parkering til LANDSBYEN sker via indkørsel fra stamvejen.



BYGNINGSSTRUKTUR & SIGTELINJER

Boligerne er placeret efter to forskellige principper i delområdet, hvor det vestlige er luftigt, imens det østlige er tættere. På tværs skaber sigtelinjer kig og visuelle forbindelser mellem skoven, boligerne og LANDSBYEN.

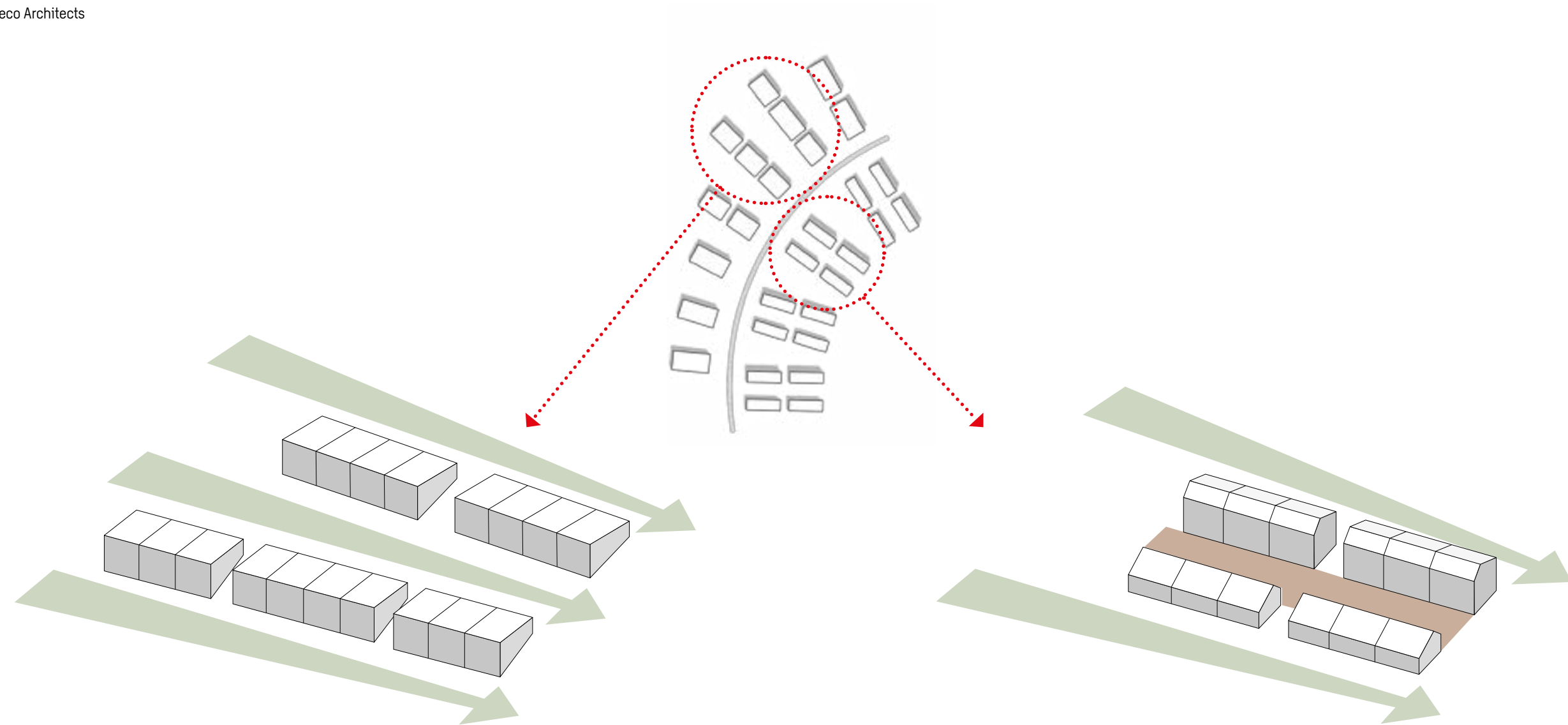


GRØN STRUKTUR

Området grænser op til skoven mod vest, hvis vilde karakter fortsætter ind som grønne lommer mellem boligerne. Det grønne kobles sammen med LANDSBYEN og de fælles friarealer på bakketoppen, og forbinder således hele området.

Koncept for disponering

Principper for veje, parkering, bebyggelse og grøn struktur



STÆNGER I VIFTEFORMATION

Boligerne på den vestlige side af boligvejen er placeret i opbrudte stænger, alle orienteret med 'havesiden' mod syd og 'ankomstsidens' mod nord. De er placeret med store mellemrum for at skabe luft og plads mellem boligerne, så en fortolkning af skovens karakter kan trækkes ind i friarealerne, og så der sikres kig til det omkringliggende landskab. Boligerne er alle i ét plan og underordner sig dermed skovens skala.

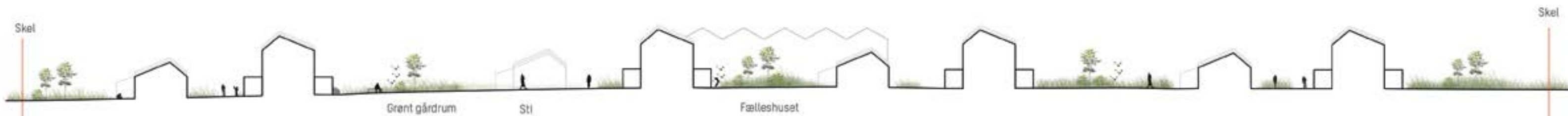
GÅRDSPLADSEN

Boligerne på den østlige side af vejen er ligeledes placeret i opbrudte stænger, orienteret omkring et fælles gaderum 'gårdspladsen'. Gårdspladsen er indrettet til de bløde trafikanter, samt til ophold for beboerne i både offentlige og semiprivate zoner. For at skabe rytme og dynamik er de nordlige boligstænger i hvert gaderum i to plan, mens de sydlige er i ét plan. Dette giver en god overgang til LANDSBYEN, som er en markant og høj bygning og samtidig skaber det gode udsigtsforhold fra mange af boligerne.

Koncept for bebyggelsestypologien

Varierende formsprog

Boligvejen deler bebyggelsen i to, og der skabes forskellige karakterer på hver sin side af vejen. Boligerne får dermed forskellig formsprog, materialitet og kantzoner, der relaterer til dels skoven mod vest og dels LANDSBYEN mod øst.



Tværsnit



Længdesnit

Fællesskabet

Landsbyen



Principsnit

1:500



Strategi for landskab

Lunden og det urbane rum flettes sammen

Skoven trækkes ind som lund

Bebyggelsen grænser op til skoven mod vest og karakteren fra skoven trækkes ind i området som en lund i grønne lommer mellem boligerne.

Lunden består af en vild bund af græsser med større grupper af buske og spredte træer i en moderat højde.

Urbane strøg med styret beplantning

LANDSBYEN ligger umiddelbart øst for boligerne. Her fra trækkes mere stringent beplantede urbane byrum ind på gårdspladserne.

Grønne lommers karakter

Den grønne lomme skal have en vild og utæmmet karakter med rumskabende beplantning af stedsegrønne træer og lignende, som en tæt og moderat høj beplantning.

- Forskellige stedsegrønne træer/beplantning trækkes ind fra skoven og plantes som rumskabende elementer i de grønne lommer
- Vild beplantning på arealerne og regnvandsgrøfter/-bede skaber natur og rekreativ værdi til bebyggelsen
- Der bliver trædestier med tilgængelighed til naturen
- Muligheder for naturleg og læring
- Opholdsrum og nicher i det vilde

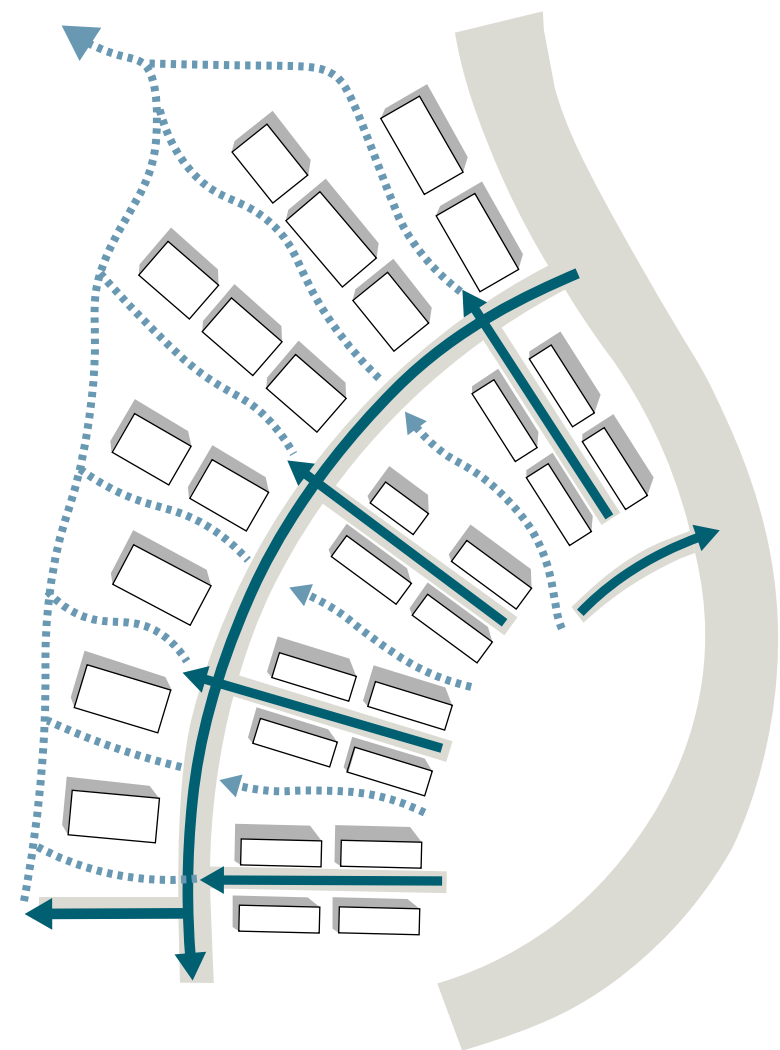


Urbane byrums karakter

Den urbane karakter trækkes ind fra øst og fortolkes i styrede haver og belagte gårdspladser. Uderummene giver plads til forskellige fællesskaber og har en urban karakter med nære aktiviteter.

- Gårdspladser med mulighed for leg og ophold
- Dyrkningsfællesskaber og fællesspisning ved LANDSBYEN
- Mulighed for boldbane og større idrætsaktiviteter ved LANDSBYEN
- Lunden trækkes ind fra øst og skaber et modspil til den urbane karakter omkring LANDSBYEN og på gårdspladserne





-> Lavning/grøft i terræn
- > Vandrende i vej

Håndtering af regnvand

Et rekreativt element

Terrænet falder mod nordvest, og vandet vil naturligt løbe denne vej. Der arbejdes hhv. med ledning af vand i åbne grøfter i de grønne lommer, samt ledning af vand i faste render i vej/gaderum.





Delområde 6
Parcelhusgrunde

Delområde 1
Tæt/lav bebyggelse

Regnvandsbassin

Delområde 2
Tæt/lav bebyggelse

Delområde 5
Tæt/lav bebyggelse
Gennemsnitsstørrelse: 57 m²

Fællesskabet
Landsbyen

Fredskov

LUNDEN

Delområde 5

Delområde 4
Tæt/lav bebyggelse
Gennemsnitsstørrelse: 85 m²

Delområde 3
Parcelhusgrunde

Regnvandsbassin

OPGØRELSE:

OMRÅDEAREAL (INKL. GRØNNE KILER): CA. 40.500 M²
OMRÅDEAREAL (EKSKL. GRØNNE KILER): CA. 31.700 M²

ANTAL BOLIGER: 117 ENHEDER
BOLIGGENNEMSIT: 57 M²
GRUNDSTØRRELSER GENNEMSIT (82-106 M²): 98 M²
BEBYGGET AREAL: CA. 7.700 M²

BEBYGGELSESPROCENT IHT. BIRCH EJENDOMME: 19 %

VEJ/STIUDLÆG: CA. 4.800 M²
FÆLLES PARKERING: CA. 2.400 M²
I ALT: CA. 7.200 M²

BEBYGGELSESPROCENT IHT. RANDERS KOMMUNE: 31 %

FRIAREALER MELLEM BYGNINGER: CA. 5.300 M² (13 %)
FRIAREALER OMKRING AKTIVITETSHUS: CA. 3.250 M² (8 %)
FRIAREALER I GRØNNE KILER: CA. 11.150 M² (28 %)
FRIAREALER I ALT: CA. 19.700 M² (49 %)

PARKERINGSKRAV (1,5 PR. BOLIG + 10 TIL AKTIVITETSHUS): 186 STK.
PARKERING UDLAGT I ALT: 186 STK.

Bebyggelsesplan

1:1000



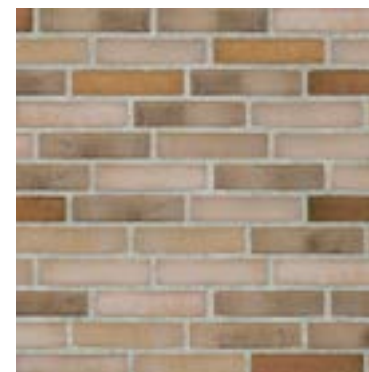
Træ



I det vestlige område grænser boligerne op til skoven. Dette understøttes i boligernes materialevalg, hvor facaderne udføres i træ med forskellige elementer som f.eks. sprosser og lameller, der skaber spil i facaden. Tage udføres med ensidig taghældning og sedum/grønt tag.



Tegl



I det østlige område grænser boligerne op til fælleshuset LANDSBYEN og får et mere urbant udtryk, som adskiller sig fra træhusene mod vest. Boligernes facader udføres i nuancer af sandfarvede/brunlige tegl med elementer i træ, som f.eks. vinduesrammer, lameller på facaderne mv. Det varme træ danner et fint samspil med teglens jordlige toner. Tage udføres med asymmetrisk saddeltag.

Materialitet

Principper



Ubehandlet træbeklædning, sedumtag & vinduer i sort granitfarve

Sandfarvet/brunlig tegl, skure i naturtræ, vinduer og detaljer i sort & sorte betontagsten

- VESTLIGE BOLIGER**
- Vertikal betoning
 - Detaljering med trælister
 - Boliger i ét med naturen

- ØSTLIGE BOLIGER**
- Vertikal betoning
 - Opblødning med detaljer i træ
 - Træ og tegl i samme toner

Materialitet

Principper



LUNDEN

Volumenstudie



Nøgletal:

Antal boliger: 117 enheder
Boliggennemsnit: 57 m²
Bebygget areal: Ca. 7.700 m²

Vej/stiudlæg: Ca. 4.800 m²
Fælles parkering: Ca. 2.400 m²
I alt: Ca. 7.200 m²

Grundstørrelser gennemsnit (82-106 m²): 98 m²

Parkeringskrav (1,5 pr. bolig + 10 til aktivitetshus): 186 stk.
Parkering udlagt i alt: 186 stk.

Opgørelse iht. Randers Kommune:

Områdeareal (ekskl. grønne kiler): ca. 31.700 m²

Bebyggelsesprocent: 31 %
(7.700/(31.700-7.200)*100)

Friarealer mellem bygninger (rød streg): Ca. 5.300 m² (17 %)

(Inkl. rekreativ vandhåndtering)

Friarealer omkring aktivitetshus (blå streg): Ca. 3.250 m² (11 %)

Friarealer mellem grunde og områdeafgræsning (grøn streg): Ca. 2.300 m² (7 %)

Friarealer i alt: Ca. 10.850 m² (34 %)

Opgørelse iht. Birch Ejendomme:

Områdeareal (Inkl. grønne kiler): ca. 40.500 m²

Bebyggelsesprocent: 19 %
(7.700/40.500*100)

Friarealer mellem bygninger (rød streg): Ca. 5.300 m² (13 %)

(Inkl. rekreativ vandhåndtering)

Friarealer omkring aktivitetshus (blå streg): Ca. 3.250 m² (8 %)

Friarealer i grønne kiler (grøn streg): Ca. 11.150 m² (28 %)

Friarealer i alt: Ca. 19.700 m² (49 %)



Udstykningsprincip

Delområde 5

Nøgletal:	
Grundstørrelser gennemsnit:	98 m ²
Grunde udgør i alt:	9.150 m ²
Største grund:	106 m ²
Mindste grund:	82 m ²

Grundens andel af friarealer ((5.300+3.250+2.300)/117):	93 m ²
Principiel bebyggelsesprocent for mindste grund (51/(82+93)*100)	29 %
Principiel bebyggelsesprocent for største grund (67/(106+93)*100)	34 %
Principiel bebyggelsesprocent for grund m. to etager (102/(104+93*2)*100)	35 %

Opgørelse iht. Randers Kommune:	
Områdeareal (ekskl. grønne kiler):	ca. 31.700 m ²
Friarealer mellem bygninger (rød streg): (Inkl. rekreativ vandhåndtering)	Ca. 5.300 m ² (17 %)
Friarealer omkring aktivitetshus:	Ca. 3.250 m ² (11 %)
Friarealer mellem grunde og områdeafgrænsing:	Ca. 2.300 m ² (7 %)
Friarealer i alt:	Ca. 10.850 m ² (34 %)

Opgørelse iht. Birch Ejendomme:	
Områdeareal (Inkl. grønne kiler):	ca. 40.500 m ²
Friarealer mellem bygninger (rød streg): (Inkl. rekreativ vandhåndtering)	Ca. 5.300 m ² (13 %)
Friarealer omkring aktivitetshus:	Ca. 3.250 m ² (8 %)
Friarealer i grønne kiler:	Ca. 11.150 m ² (28 %)
Friarealer i alt:	Ca. 19.700 m ² (49 %)

