



Randers Kommune

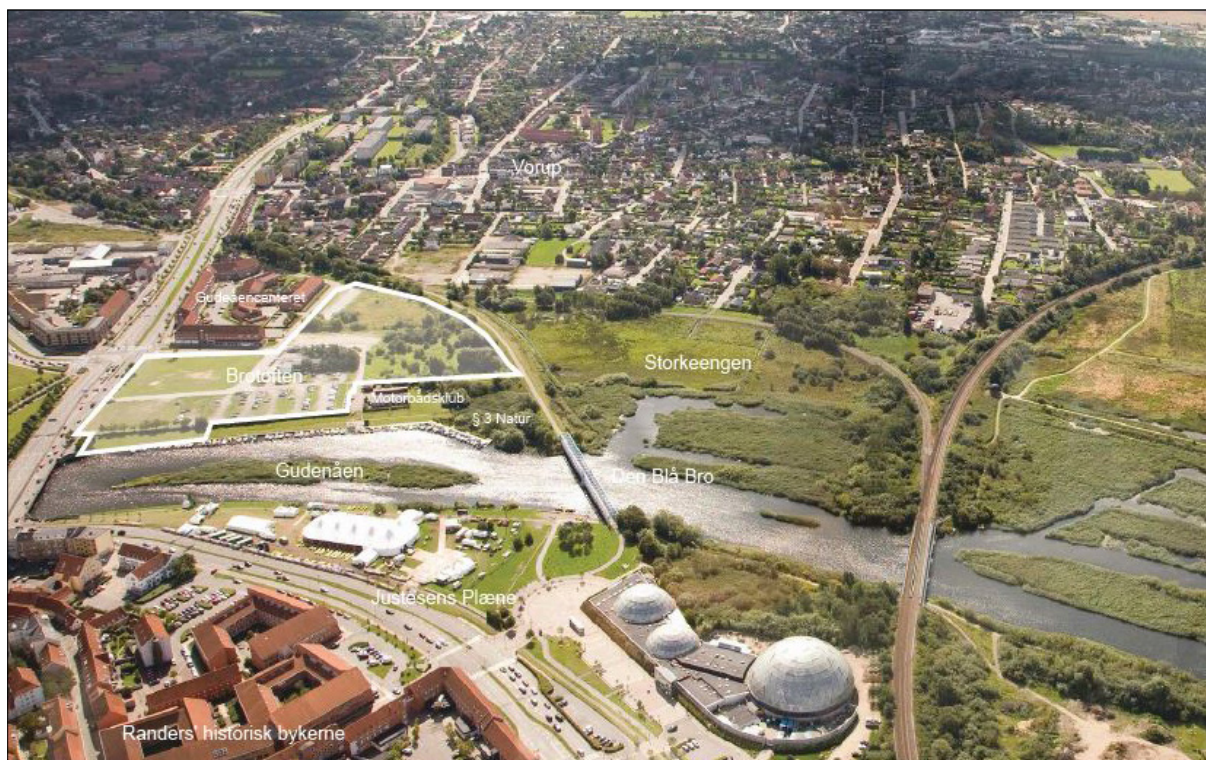


Fordebat i 5 uger
fra den 6.12.2022 til den 10.1.2023

DEBATHÆFTE

*Planlægning af et blandet bolig
og erhvervsområde på
Brotoften ved Støberigade og
G. Stationsvej i Randers*





Oversigt af områdets eksisterende forhold og planlægningens afgrænsning

Hvis du har forslag, ideer eller bemærkninger til den forestående planlægning, vil byrådet gerne høre fra dig, så bemærkningerne evt. kan indgå i den kommende planlægning.

Fordebatten holdes i hht. planlovens § 23c og varer i 5 uger fra tirsdag den 6.12.2022 til tirsdag 10.1. 2023.

Er der særlige hensyn, der skal varetages i planlægningen?

Forslag, ideer og bemærkninger til planlægningen, bedes afgivet via høringsportalen:

*www.randers.dk/høringer
senest tirsdag den 10.1.2023.*

Bemærk: Indsendte bemærkninger offentliggøres på kommunens hjemmeside på høringsportalen.

Om den kommende planlægning

Erhvervs- og planudvalg har på møde den 17. november besluttet at igangsætte planlægning af forslag til lokalplan for et nyt blandet boligområde ved Brotoften i Randers og forslag til Tillæg til Kommuneplan 2021. Planlægningen er en del af 1. etape i Udviklingsplanen for Flodbyen Randers.

Den ansøgte planlægning indeholder et større boligområde i 3-4 etager, et grønt naturdelta langs åen i sammenhæng med 'Gudenåboliger', parkeringshus i 4 etager med erhverv/detail i stueplan, samt et dige til klimatilpasning.

Da planlægningen kræver udarbejdelse af et tillæg til kommuneplan 2021 sendes hermed oplæg til en fordebat jf. planlovens § 23c.

I løbet af fordebatten har alle mulighed for at komme med forslag og idéer til den kommende planlægning. Fordebatten finder sted fra tirsdag den 6. december 2022 til tirsdag den 10. januar 2023.

Forslag bedes afgivet via høringsportalen:

www.randers.dk/høringer

Der vil i løbet af den offentlige fordebat og høringsperiode blive afholdt et offentligt borgermøde om planlægningen.

Borgermødet afholdes:

Onsdag den 4. Jan kl. 18.00-19.00

Sted: Rådhuset, Laksetorvet 1, 8900 Randers C, mødelokale D.2.58.



Oversigt af områdets eksisterende forhold og afgrænsning



Oversigtskort 2010

Det centrale areal på brotoften anvendes idag til offentlig parkeringsplads, mens den vestlige del af Brotoften henligger som grønt område. En del af den vestlige kant af arealet er beskyttede naturtyper. Brotoften grænser mod vest op til Storkeengen, der også er et 53-naturområde.

Området

Områdets planlægning afgrænses mod nord af Randers Motorbådsklub og Gudenåen, mod vest Storkeeng, dige med stiforbindelse og "Blå Bro". Mod øst Gudenåcenteret, Randers Bro og Århusvej. Mod syd dige med jern-banetracé og cykelgangforbindelse for enden af Gl. Stationsvej til Bleggen og bagvedliggende bebyggelse i Nedre Vorup.

Området ved Brotoften ligger et særligt sted i byen, hvor den bagvedliggende by møder Gudenåens grønne strøg. Området ligger lavt på sydsiden af Randers Fjord med tæt forbindelse til både Randers midtby, bane-gård, busterminal, Gudenåen og engareal ved Storkeengen.

Området fremstår i dag med større grus og græsbelagte parkeringsarealer, et bevokset ubebygget areal, en plæne ud mod Århusvej og et materieloplag til Storkeengsprojektet i vestlig del af planområdet. På Støberigade 6 og Brotoften 10 ligger mindre nedslidt bebyggelse i 1 etage, hvis funktioner flytter til andre lokationer.

Området har tidligere været bebygget og har huset forskellige erhverv som bl.a. autoværksteder, møbelfabrik, karosserifabrik, servicestation samt opfyldt af slagge fra støberi.



Illustrationsplan af ansøgt bebyggelse

Ansøgt projekt

Forvaltningen har modtaget en ansøgning fra arealudviklingsselskabet Flodbyen Randers P/S om kommuneplantillæg og rammelokalplan for hele Brotoften samt byggeretsgivende lokalplan for den nordlige del af Brotoften. Projektet omfatter et areal på ca. 4,8 ha. Områdets afgrænsning fremgår af oversigtskort på forside.

Hele det ansøgte projekt og politisk behandling (pkt. 157) kan ses på:
<https://dagsordener.randers.dk/vis?id=0143916e-96b4-4cf1-b082-a6f1cd9b7f22&iframe=true>

Med kommende planlægningen ønskes området omdannet til en ny større bydel med etageboligbyggeri, der varierer i 3-4 etager. Det ansøgte projekt består af ca. 250 boliger for området som helhed. Den byggeretsgivende lokalplan ønskes at kunne rumme etageboliger, parkeringshus, erhverv i form af detailhandel og teknisk anlæg til vandhåndtering og klimatilpasning.

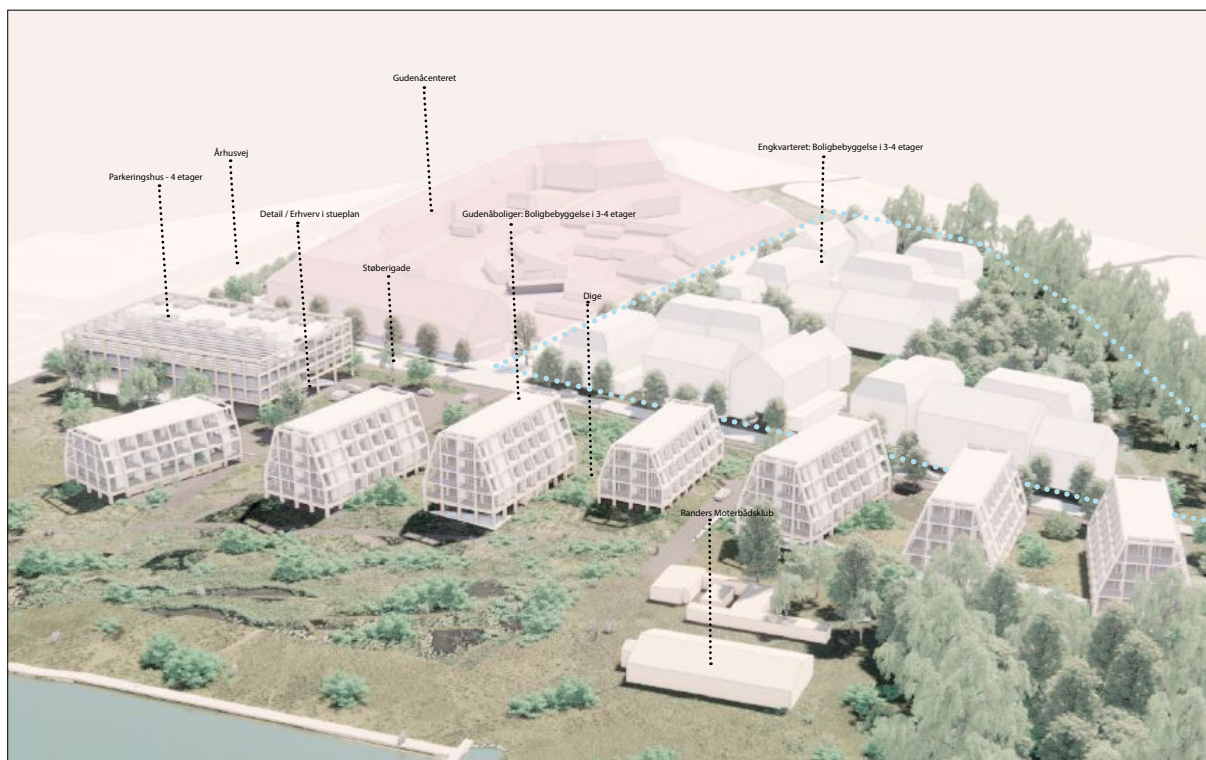
Lokalplanens ansøgte anvendelse består af:

- o 7 Gudenåboliger heraf 5 huse i 4 etager og 2 huse i 3 etager svarende til bruttoetageareal på 8500 m²
- o Parkeringshus i 4 etager med ca. 200 p-pladser svarende til et bruttoetageareal på 5880 m²
- o Erhverv i form af detailhandel med et bruttoetageareal på 1200m² i parkeringshusets stueetage.
- o Et dige der skal beskytte området mod stormflod, et regnvandsbassin til bl.a. rensning af vandet samt en pumpestation
- o Deltanatur



DEBATHÆFTE

Kommende planlægning for Brotoften



Illustrationsskitse af ansøgt bebyggelse

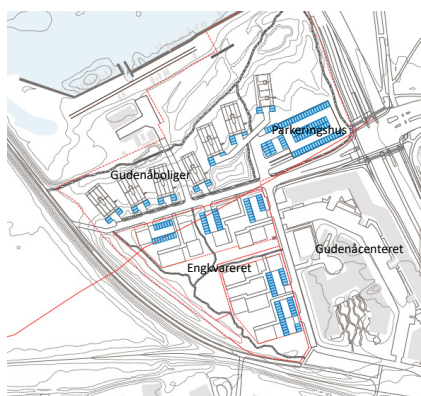
Klimatilpasning

Området klimatilpasses med et grønt tilbagetrukket dige, som integreres med de yderste "Gudenåboliger" i den fremtidige bebyggelse. På den måde opstår et grønt, rekreativt rum, som forbinder byen med natur i Storkeeng og Gudenådeltaet. Etableringen af "deltanaturen" er et centralt element i udviklingsplanen, som skal tilføre rekreativ værdi til området.

Natur og Vand

Det er en overordnet ambition for lokalplanområdet, at så meget som muligt overfladevand ledes og håndteres på terræn og sammentænkes med områdets beplantning, der tager udgangspunkt i områdets stedspecifikke arter. I projektet fremstår grønne arealer som natur; "Deltanatur" ned mod Gudenåen, "Vådeng" med regnvandshåndtering i et øst-vestgående strøg og "Tøreng" mellem Engboligerne. Det er intentionen, at områdets eksisterende træer og krat bevares, og suppleres med træer og anden begrønning.

Trafik

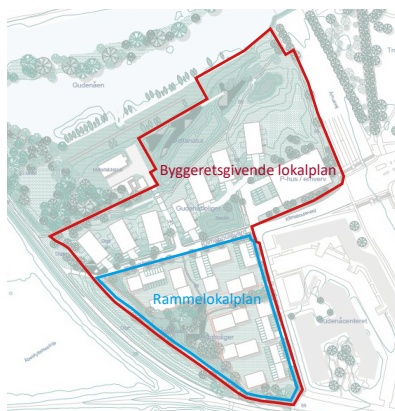


Området vejbetjenes via Støberigade fra Krydset ved Århusvej. Der er i projektet indarbejdet forbindelser for cyklister på tværs af området. Den centrale, øst-vestgående adgangsvej i forlængelsen af Støberigade forbinder området øst-vest som pendlerrute fra Tronholmen til Den Blå Bro og videre til Justesens Plæne og Randers Station. Gl. Stationsvej og diget forbinder Brotoften med cykel- og fodgængerstier til Vorup mod syd og Storkeengens grønne ruter mod vest. Langs Gudenåen sikres rekreativ rute med adgang til vandkanten.

I projektet er parkering bl.a. udlagt i et parkeringshus i 4 etager, som skal rumme 50 p-pladser til Gudenåboligerne samt 150 offentligt tilgængelige p-pladser. P-huset har en kapacitet på ca. 200 p-pladser og etableres med erhverv eller detailhandel i stueetagen. Øvrig parkering etableres på terræn og i plint ved Engboligerne.



Rammelokalplan



Oversigtskort:
Rød; lokalplanens afgrænsning
Blå; rammelokalplanens afgrænsning

Lokalplan og rammelokalplan

Der udarbejdes lokalplan og kommuneplantillæg for hele Brotoften. Den nordligste del af lokalplanen bliver til en byggeretsgivende lokalplan. Øvrige arealer på Brotoften ønskes udlagt som rammelokalplan til boligformål i form af etagebebyggelse i 3-4 etager, samt areal til parkering, vandhåndtering og klimatilpasning.

Rammelokalplanen er ikke byggeretsgivende, men skal fastlægge overordnede rammer for fremtidig anvendelse af området, herunder principper for trafik, natur, bebyggelse og regn- og spildevand. Rammelokalplanen skal sikre en sammenhængende planlægning af hele Brotoften, således udviklingsplanens forudsætninger om en bæredygtig bydel af høj kvalitet indfries.

Udviklingsplan Flodbyen

Planlægningen er omfattet af hovedlinjerne i Udviklingsplanen Flodbyen Randers. Gudenåboligerne er i tråd med Udviklingsplanens intentioner om at skabe et markant byggeri i overgangen til Gudenåens natur.

Den væsentligste forskel i forhold til Udviklingsplan flodbyen er:

- o Etablering af P-hus, delvist erstatter parkering på terræn
- o Ny anvendelse til detailhandel/erhverv
- o Ændret parkeringsstrategi fra gade og fladeparkering på terræn og parkering i plint ved Gudenåboligerne til parkering i p-hus suppleret med parkering på terræn og i plint ved Engboligerne.
- o Almen boligbebyggelse på 5.000 m² udgår
- o Øget bygningsvolumener

I ansøgt materiale er områdets tæthed øget i forhold til udviklingsplanen. Områdets samlede ansøgte bruttoetagebebyggelse udgør cirka 31.580 m², heraf 22.500 m² til boliger, 1200 m² til detailhandel/erhverv, 5.880 m² til p-hus og 2000 m² til parkering i konstruktion/stueetage.

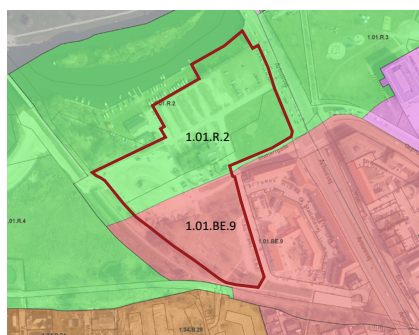
Forhold til Kommuneplanen

Området er i dag i kommuneplan 2021 omfattet af rammeområde:

- o 1.01.BE.9 - Gl. Stationsvej, der er udlagt til blandet bolig og erhvervsområde samt offentlige formål, herunder institutioner og faciliteter til fritids- og kulturformål.
- o 1.01.R.2 - Randers Bro Vest, der er udlagt til Rekreative formål til offentlige fritidsformål, såsom bypark, grønt område og lignende.

Den ansøgte planlægningen er ikke i overensstemmelse med kommuneplan 2021, hvad angår anvendelse, bygningshøjder og bebyggelsesprocent. Planlægningen forudsætter Tillæg til Kommuneplan 2021, der har til formål at muliggøre:

- o Anvendelse til boligområde og blandet bolig og erhverv for rammeområde 1.01.R.2.
- o Anvendelse til boligformål for del af rammeområde 1.01.BE.9.
- o Rammebestemmelser for bygningshøjder, etageantal og bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom.
- o Muliggøre etablering af en butik til områdets lokale forsyning



Oversigtskort:
Eksisterende rammer i Kommuneplan 2021



Forhold til anden planlægning

Forhold til anden planlægning

Sø – og å beskyttelseslinjen:

Udviklingsplan Flodbyen og det ansøgte projekt ligger delvist inden for å-beskyttelseslinjen.

Det ansøgte projekt med dige, parkeringshus og detail, projektets 'Gudenåboliger' og yderste bagvedliggende boligbebyggelse i Engkvarteret forudsætter dispensation fra Miljøstyrelsens sø og å-beskyttelseslinje, der har til formål at sikre åer som værdifulde landskabselementer og som levesteder for dyre- og planteliv.

Detailhandel:

Projektets ansøgte anvendelse til detailhandel ligger udenfor kommuneplanens udpegede afgrænsning til midtby og bydelscenter.

Detailhandel er detaljeret reguleret i planloven. Det er muligt udenfor afgrænsede bymidter at planlægge for enkeltstående butikker, som alene tjener til lokalområdets daglige forsyning. Planlægningen for enkeltstående butikker skal derfor baseres på et lokalt kundegrundlag. Planlægning af detail i området kræver en nærmere undersøgelse af kundegrundlag, opland og bystrategiske overvejelser.

Randers Kommune er i gang med at udarbejde en detailhandelsanalyse for hele Randers Kommune, der skal fastlægge behov. Detailhandelsanalyse forventes behandlet politisk i 1. kvartal 2023. Detailhandelsanalysen forventes udmøntet i forslag til Tillæg til kommuneplanen i 2023.

Den videre proces

Den videre planproces

Da planlægningen forudsætter en væsentlig ændring af eksisterende kommuneplanramme 1.01.BE.9 og 1.01.R.2, skal der ifølge planloven være en forudgående offentlig høring (denne fordebat).

Fordebatten sikrer, at alle med interesse i sagen kan indsende forslag, ideer og bemærkninger til de planændringer, som ønskes gennemført.

De høringssvar, som kommunen modtager i løbet af fordebatten, vil blive behandlet af forvaltningen og forelagt erhvervs- og planudvalget, der vil tage stilling til hvilke forslag, ideer eller bemærkninger, der skal indgå i processen om områdets endelige udformning.

Forvaltningen vil herefter udarbejde forslag til kommuneplantillæg og lokalplanforslag, som udvalget ønsker gennemført.

Når forslaget til kommuneplantillæg og lokalplan er politisk vedtaget vil forslagene blive sendt i offentlig høring, hvor der igen er mulighed for at komme med ideer og bemærkninger.