



Borgermøde

Onsdag den 4. januar 2023

Planlægning af et nyt blandet bolig og erhvervsområde på Brotoften
ved Støberigade og Gl. Stationsvej i Randers

Aftenens program

- Baggrund for mødet
- Fordebat
- Overblik over planprocessen
- Området
- Ansøgt projekt fra AUS
- Spørgsmål
- Afrunding og tak for i aften



Baggrund for mødet



- Erhvervs- og planudvalg har 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.
 - Afholdelse af Fordebat og borgermøde
- Planlægningen er igangsat på baggrund af ansøgning fra Arealudviklingsselskabet Flodbyen



Fordebat



HVAD ER EN FORDEBAT?

- Da ansøgt planlægning kræver større ændringer i Kommuneplanen og udarbejdelse af et tillæg til kommuneplan skal der, jf. Planlovens § 23 c, afholdes en fordebat.
- Fordebatten sikre at alle har mulighed for at komme med forslag, bemærkninger og idéer til den kommende planlægning.

Forslag afgives via høringsportalen: www.randers.dk/høringer

Fordebatten slutter tirsdag den 10. januar 2023.



Fordebat



FORMÅL:

- At give naboer og andre interesserede mulighed for at bidrage med forslag, ideer og opmærksomhedspunkter, inden der tilvejebringes et forslag
- Indhente viden fra lokalområdet
- Diskussion af fordele og ulemper ved ansøgning
- Er der særlige hensyn, der skal varetages planlægningen?



Fordebat



ALLE IDÉER OG FORSLAG FREMLÆGGES FOR EPU

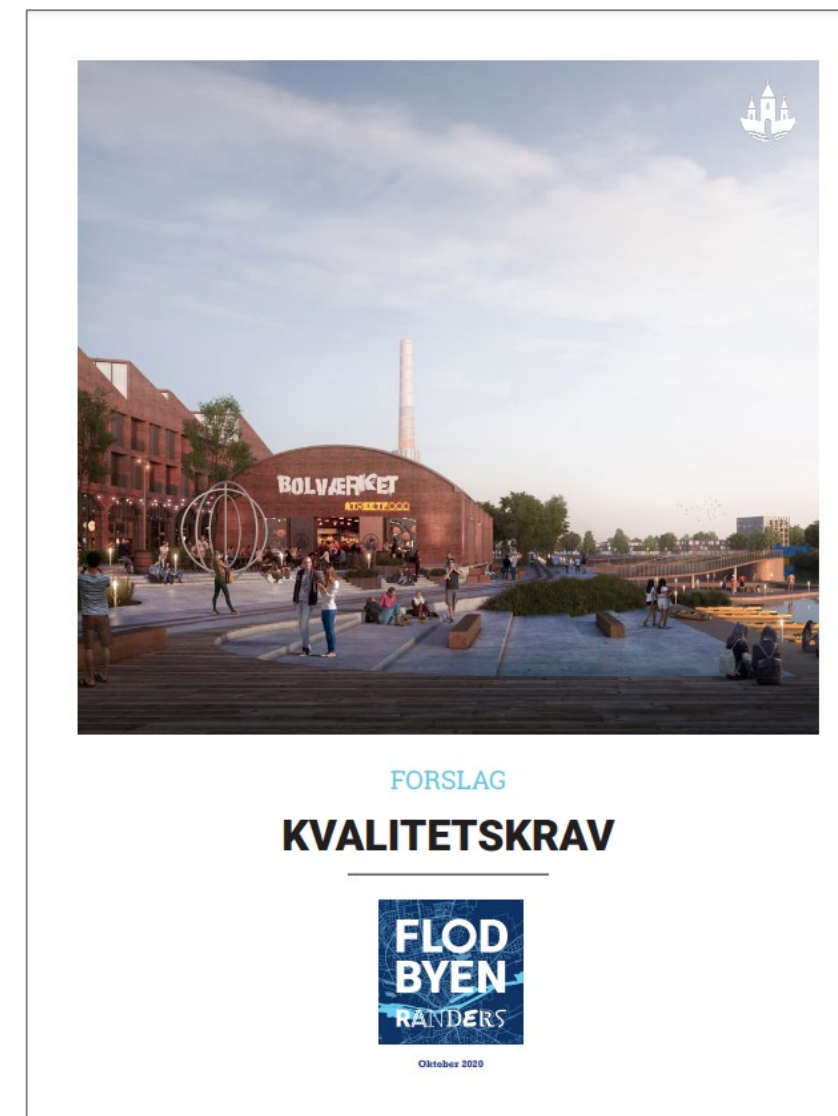
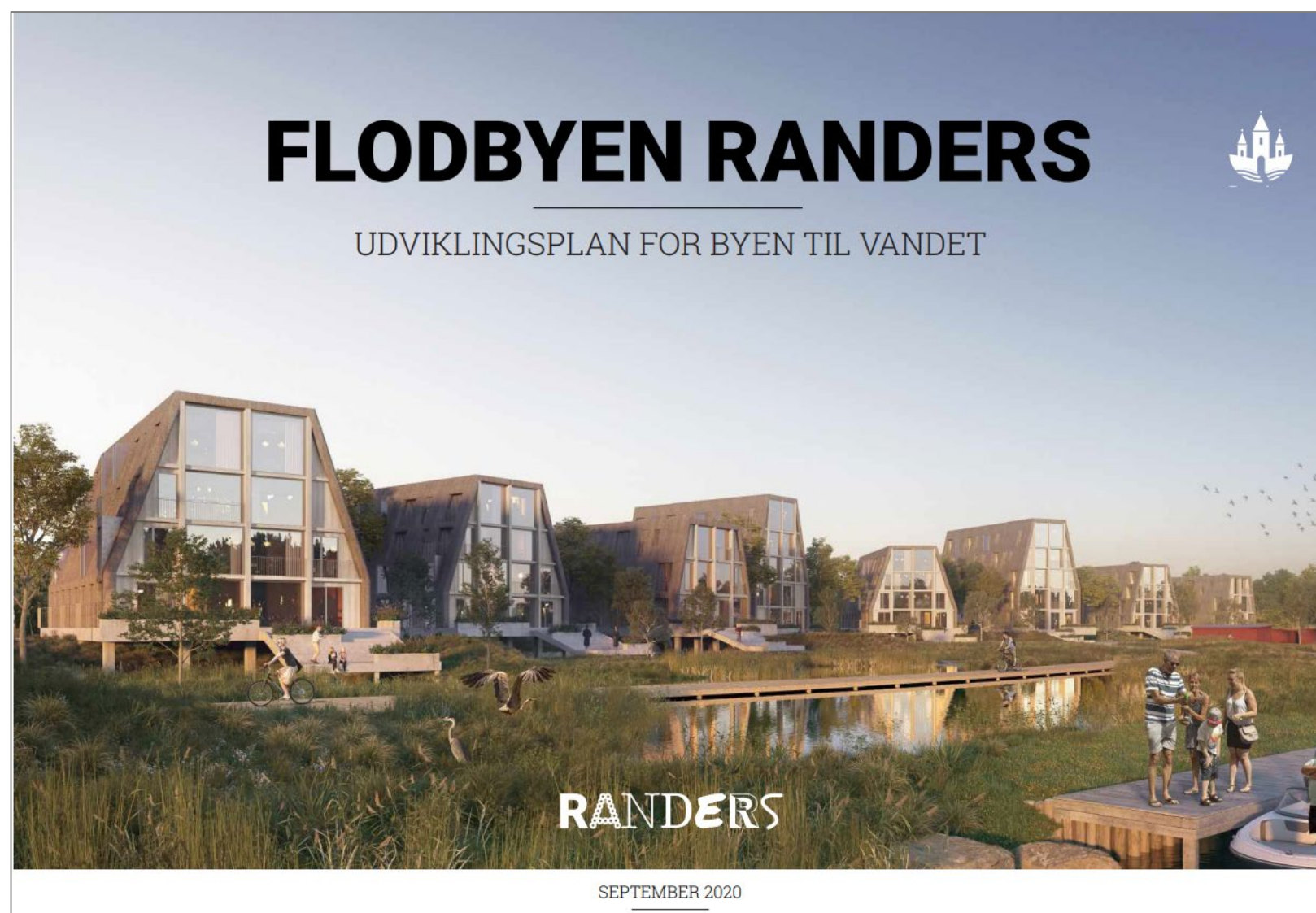
- Efter fordebatten vil der blive truffet politisk beslutning om, hvorvidt kommunen skal gå videre med en detailplanlægning for projektet eller om der skal ske tilrettelser.

- Ny høringsperiode:

Udarbejdelse af efterfølgende forslag til lokalplan vil blive udsendt i yderligere 8 ugers offentlig høring



Baggrund



Forundersøgelse (2015),
C2CC parallelopdrag (2018),
Udviklingsplan (2020) og kvalitetshåndbog (2020).

Proces – Hvor er vi nu?

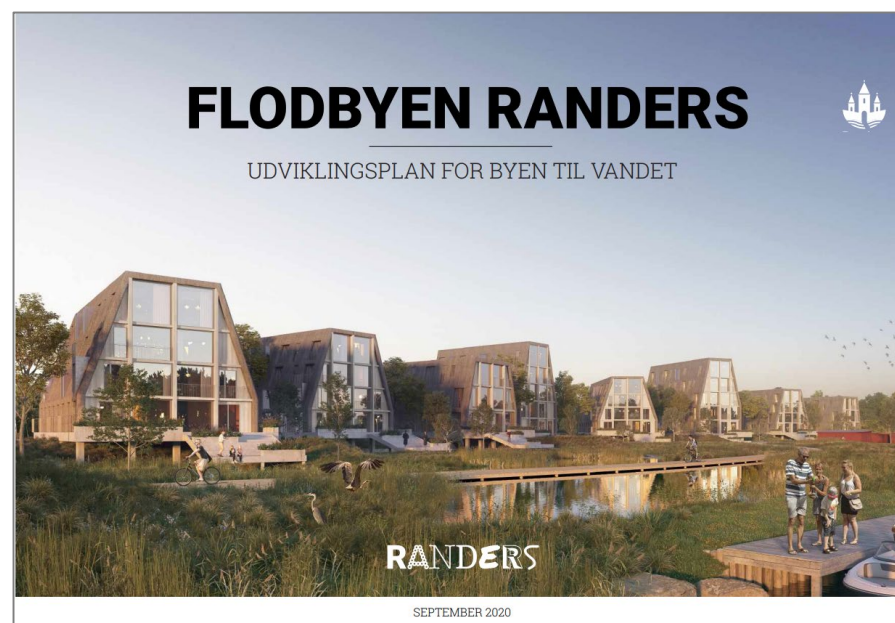


HELHEDSPLAN

2020

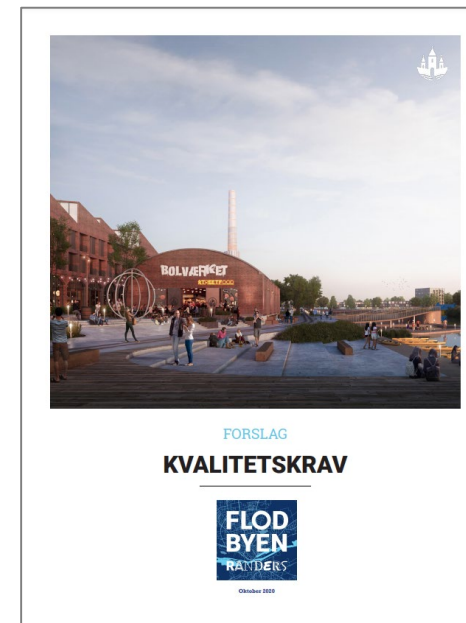
Udviklingsplan Flodbyen / Kvalitetskrav

Planen blev vedtaget af Byrådet 7.9.2020 / 7.12.2020



Masterplan

Retningslinjer / overordnede principper



PLANLÆGNINGSPROCES

Nov. 2022

Planlægning blev politisk igangsat den 17.11.2022 af Erhvervs – og planudvalget



Lokalplan

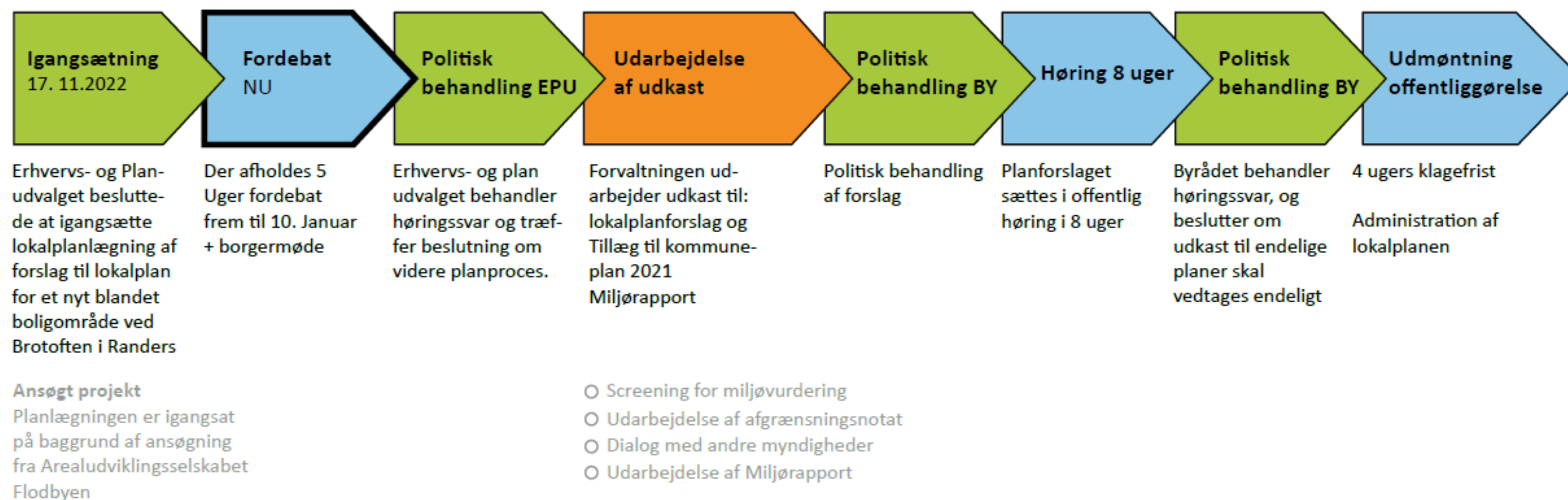
Detaljeret byggeretsgivende principper

Overblik - Proces

GRØN – Politisk behandling
BLÅ – Mulighed for at komme med høringssvar eller klage
ORANGE – Behandling af sagen ved forvaltningen



PLANLÆGNINGSPROCES:



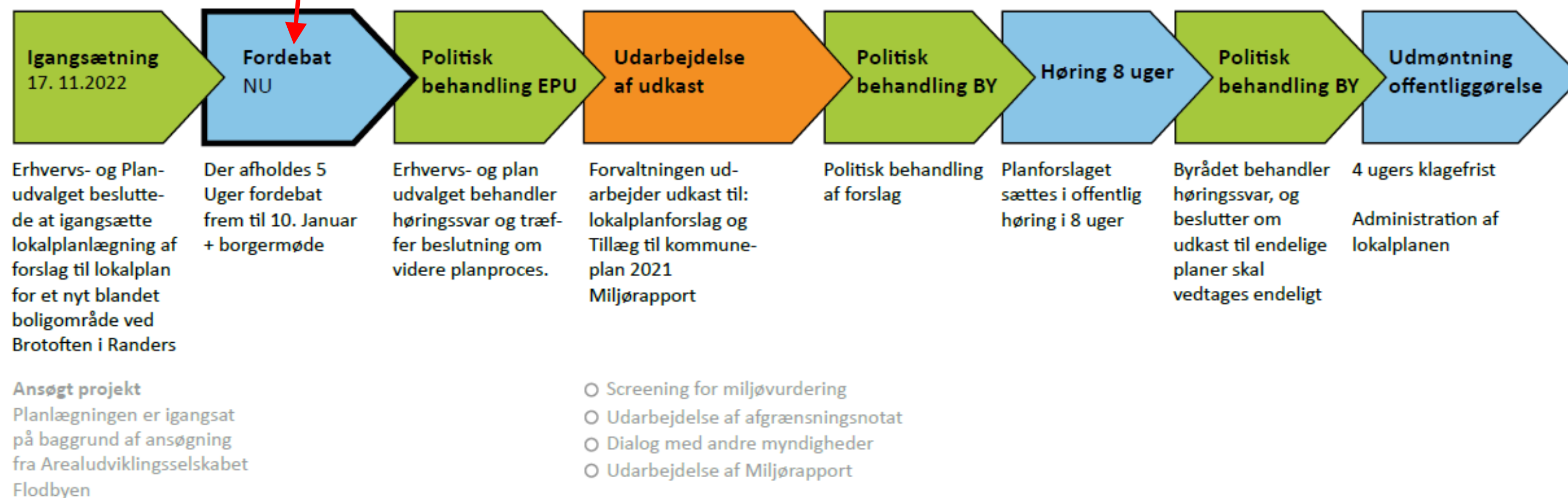
Overblik - Proces

GRØN – Politisk behandling
BLÅ – Mulighed for at komme med høringssvar eller klage
ORANGE – Behandling af sagen ved forvaltningen

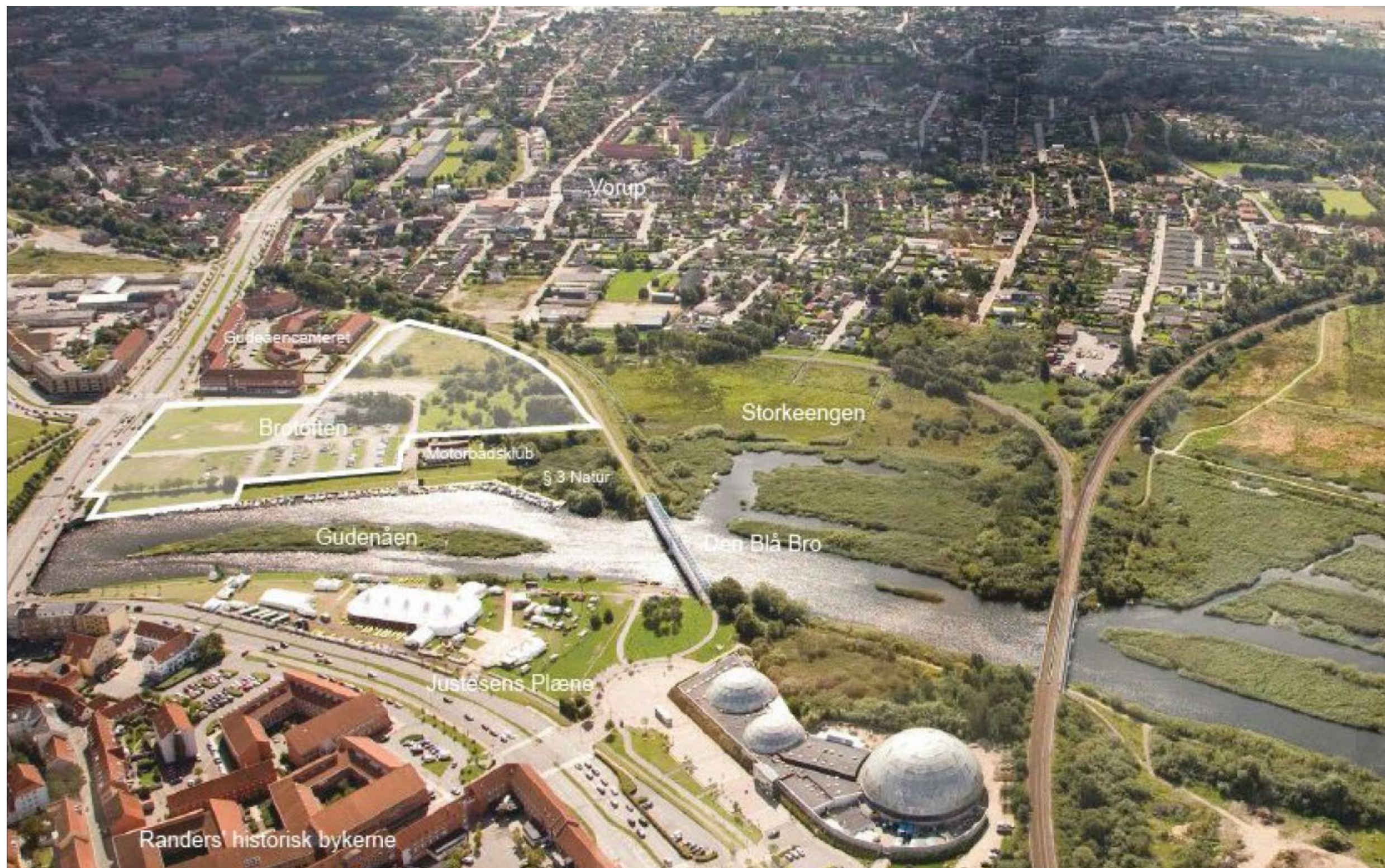


PLANLÆGNINGSPROCES:

VI ER HER NU



Området ved Brotoften



- *Markant beliggenhed*
- *Overgang mellem by og natur*

Området



Brotoften 1954



Brotoften 2010

Områdets afgrænsning



- ca. 4,8 ha

Brotoften 2022

Områdets afgrænsning - bindinger



Forhold til anden planlægning:

- Natur: Påvirkning af omkringliggende beskyttet
- Å-beskyttelsesline - forudsætter en dispensation
- § 3 Mose – bufferzone
- Kystnærhedszone - §16, stk.4
- Byarkitektoniske værdier og landskabsmæssige hensyn, sigtelinjer; heri husenes indvirkning på å-dal og eksisterende bebyggelse
- Vand / forurening / miljøhensyn
- Støj. Virksomheder og trafik (Sikre at Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier overholdes)
- Trafikafvikling (trafiksikkerhed i området)
- Detailhandelsanalyse - reguleret i planloven

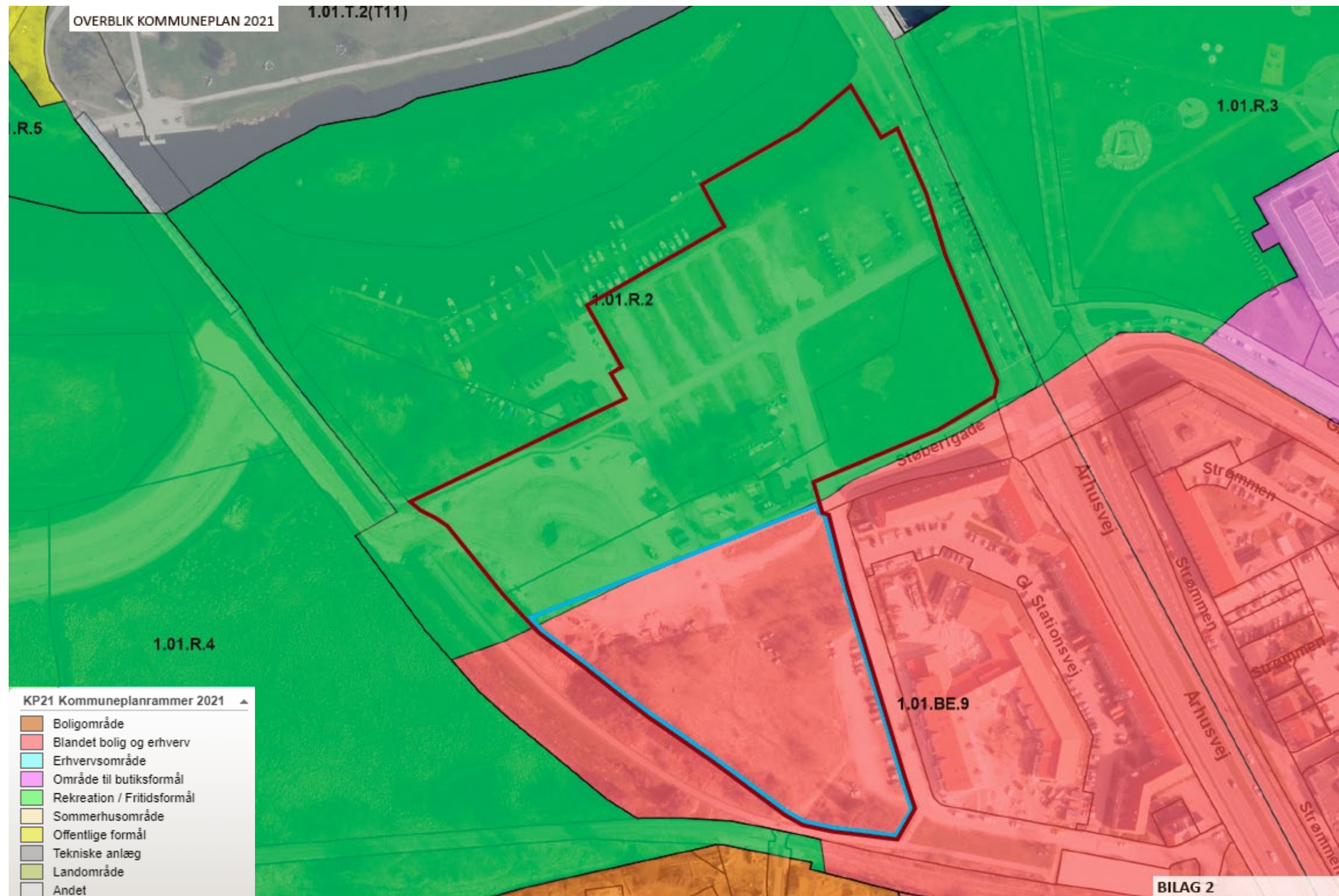
Miljøscreening og Miljørapport:

Ansøgt projekts indvirkning på omgivelserne bliver nærmere belyst og kortlagt i Miljøscreening og Miljørapport.



Brotoften 2022

Kommuneplan 2021 - Eksisterende forhold



Forhold til Kommuneplanen

1.01.R.2:

Randers Bro Vest, der er udlagt til Rekreative formål til offentlige fritidsformål, såsom bypark, grønt område og lignende.

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.

Planlægningen forudsætter Tillæg til Kommuneplan:

Den ansøgte planlægningen er ikke i overensstemmelse med kommuneplan 2021, hvad angår:

Anvendelse
bygningshøjder
bebyggelsesprocent

Stedet



Særlige hensyn

- Å-dal
- Byens profil udgør en by-arkitektoniske værdi
- Værdifulde landskabelige værdier
- Sigtelinjer
- Skal være fokus på visuel/æstetiske påvirkninger

Ansøgt projekt AUS - Arealudviklingsselskabet Flodbyen P/S (AUS)



Ansøgt projekt består af:

- Samlet ca. 250 boliger (etageboliger)
- Typologi:
 - 7 punkthuse (Gudenåboliger)
 - 5 huse i 4 etager og 2 huse i 3 etager,
 - 3 Opbrudte karréer (Engkvarteret)
- Parkeringshus i 4 etager
ca. 200 p-pladser
- Bebyggelse med parkering i stueetagen
(Engkvarteret)
- Erhverv i form af detailhandel
- Et dige og deltanatur

Ansøgt projekt AUS - Rammelokalplan



Ansøgt projekt

Byggeretsgivende lokalplan:

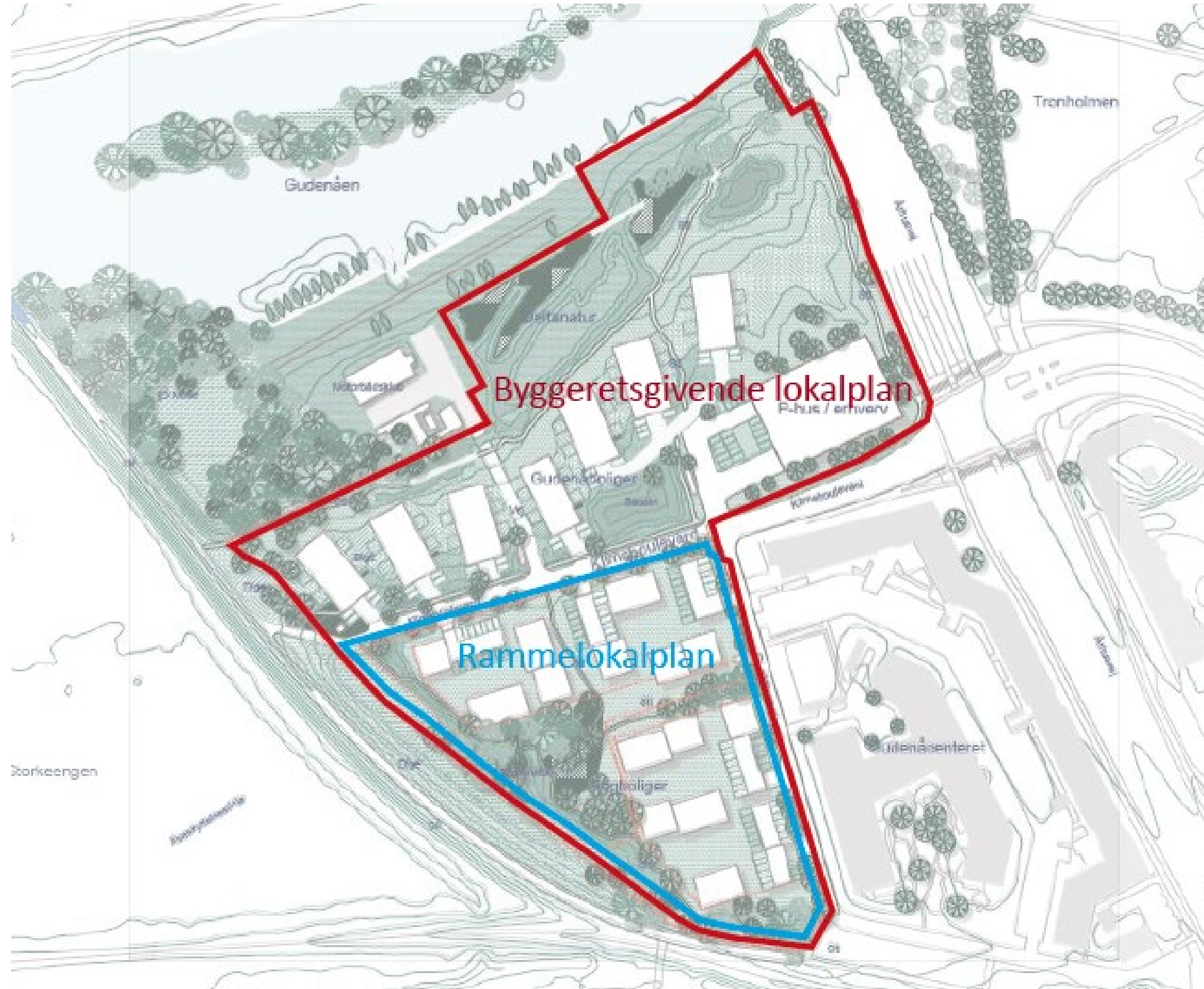
▪ 7 Gudenåboliger	8500 m ²
▪ Parkeringshus i 4	5880 m ²
▪ Erhverv / detailhandel	1200 m ²
▪ Deltanatur og et dige	
Samlet bygningsvolumen:	15.580 m ²

Rammelokalplan:

▪ 3 Opbrudte karréer (Engkvarteret)	14.000 m ²
▪ Parkering i plint	2.000 m ²

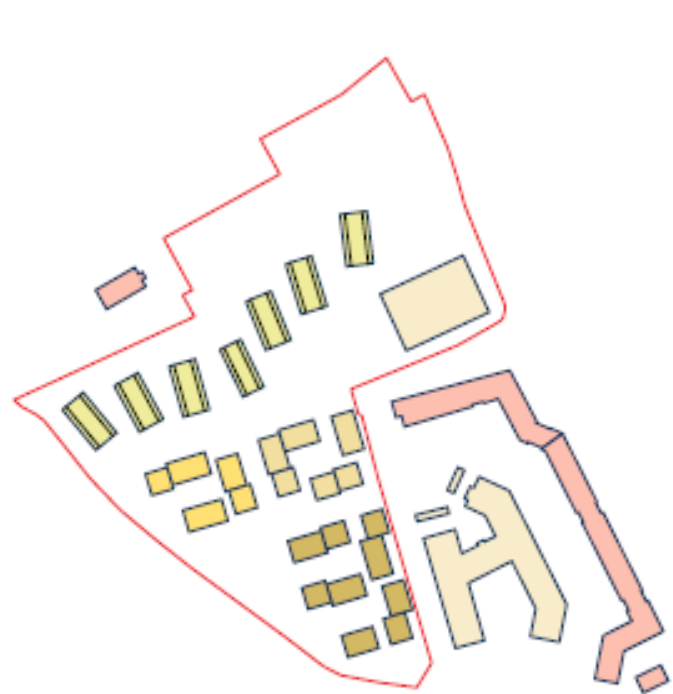
Samlet bygningsvolumen: 16.000 m²

Samlet bygningsvolumen 31.580 m²



Ansøgt projekt AUS

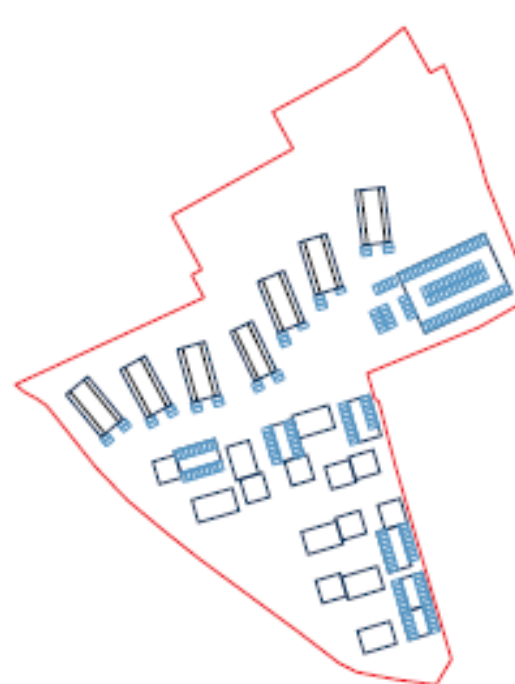
Planens hovedprincipper



Bebyggelse



Natur, Vand, Dige



Parkering



Forbindelser



Veje

Udviklingsplan Flodbyen - Brotoften

Planlægningen er omfattet af hovedlinjerne i Udviklingsplanen Flodbyen Randers.



Ændringer i forhold til udviklingsplan:

Udviklingsplan



Ansøgt projekt AUS



Væsentligste forskel:



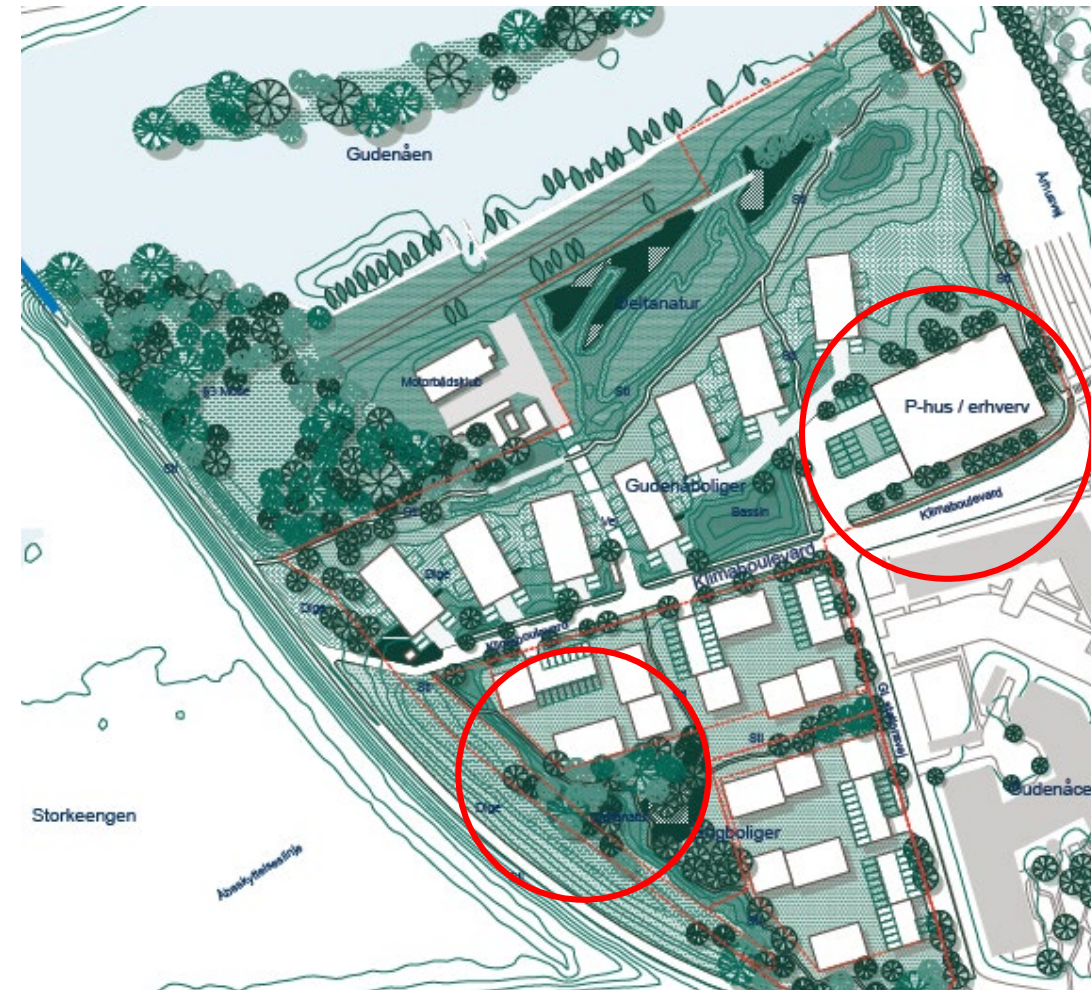
- Ny parkeringsstrategi
(Både udlæg på terræn, plint, p-hus(fysik))
- Etablering af P-hus, der erstatter parkering på terræn, gadeparkering og parkering i plint under Gudenåboligerne
- Ny anvendelse til detailhandel/erhverv
- Almen boligbebyggelse på 5.000 m2 udgår
- Støj
(blandede byfunktioner / ændret fysik)
- Øget tæthed og bygningsvolumener

Ændringer i forhold til udviklingsplan:

Udviklingsplan



Ansøgt projekt AUS



Væsentligste forskel:



- Ny parkeringsstrategi
(Både udlæg på terræn, plint, p-hus(fysik))
- Etablering af P-hus, der erstatter parkering på terræn, gadeparkering og parkering i plint under Gudenåboligerne
- Ny anvendelse til detailhandel/erhverv
- Almen boligbebyggelse på 5.000 m2 udgår
- Støj
(blandede byfunktioner / ændret fysik)
- Øget tæthed og bygningsvolumener

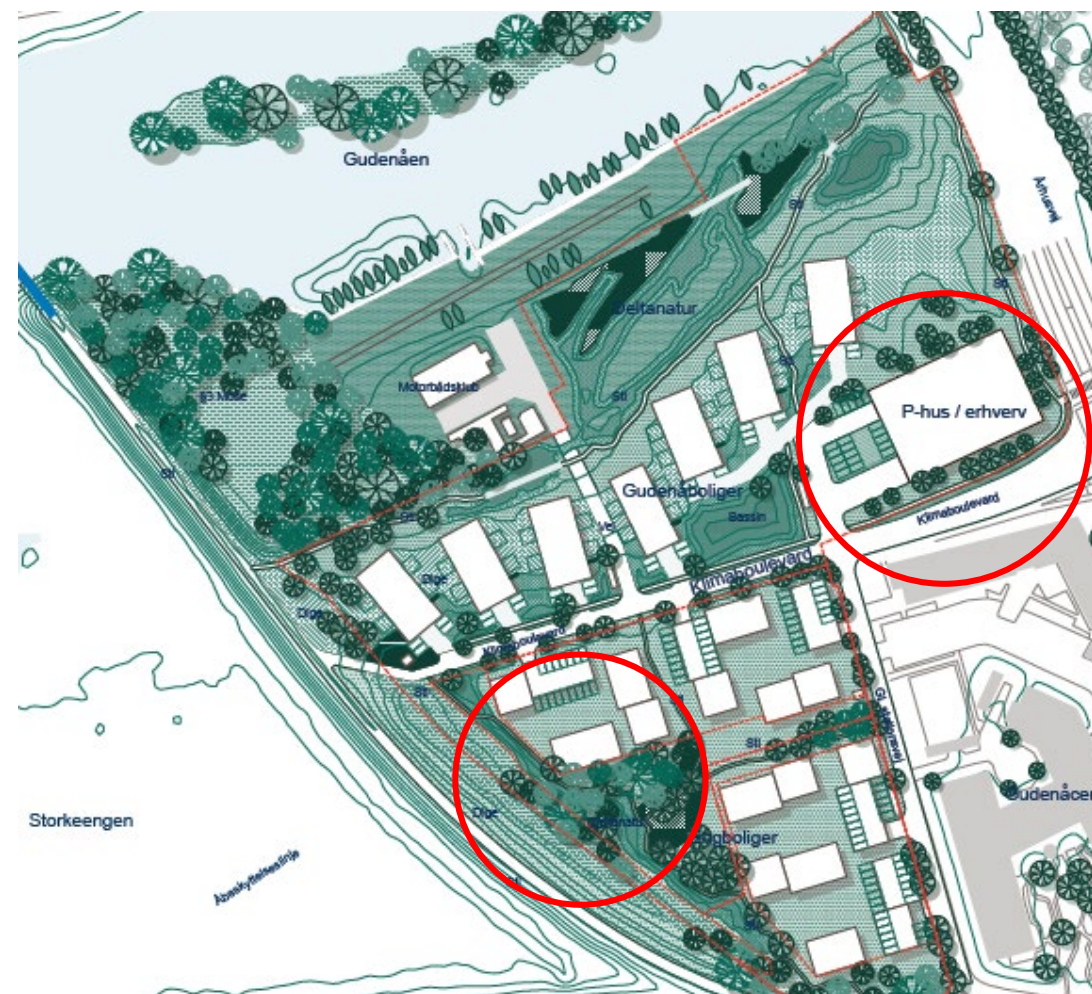
Ændringer i forhold til udviklingsplan:

Udviklingsplan



Boliger: **22.300 m2** til
Parkering på terræn

Ansøgt projekt AUS



Boliger: **22.500 m2**
Detailhandel/erhverv: **1.200 m2** til
P-hus: **5.880 m2 + 2000 m2**
Parkering i konstruktion: **2.000 m2**
Samlet bygningsvolumen **31.580 m2**

- Øget tæthed og bygningsvolumener



Ansøgt projekt AUS - struktur



Ansøgt projekt AUS – Overblik Volumener



"Volumenstudierne og visualiseringerne har alene til formål at give et indtryk af bygningsvolumenernes overordnede udstrækning."

Ansøgt materiale AUS – Støj er en udfordring

Vejtrafik- og virksomhedsstøj



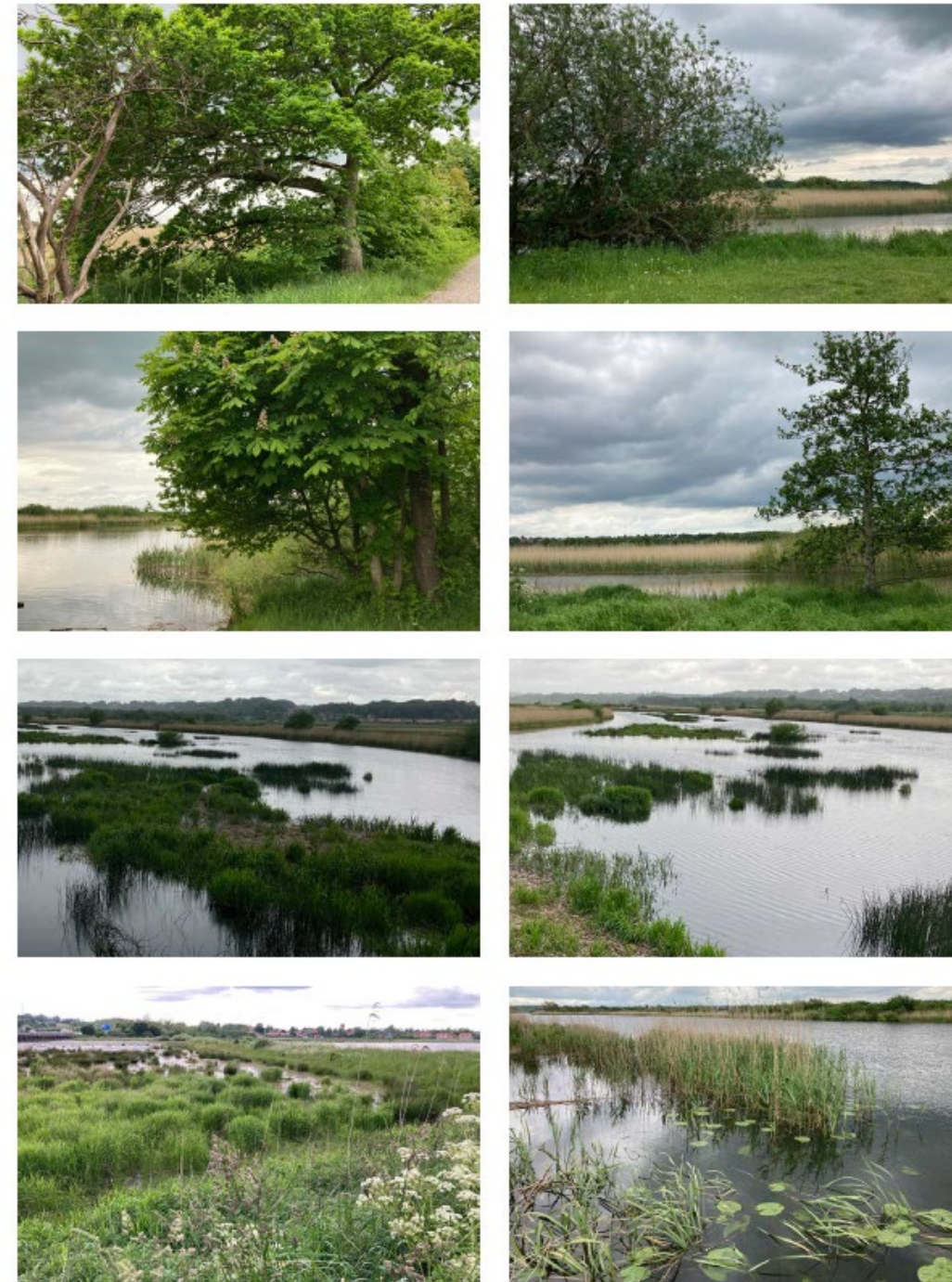
- Udendørs opholdsarealer skal have et støjniveau lavere end 58 decibel
- Opholdsareal til hver bolig på minimum 50% af boligarealet.

Ansøgt projekt AUS - natur

- Naturbaseret byudvikling
- Sammenhængende og nærværende natur
- vandkant for alle,
- Naturområder og nye forbindelser langs Gudenåen for alle



Kortlægning af eksisterende natur



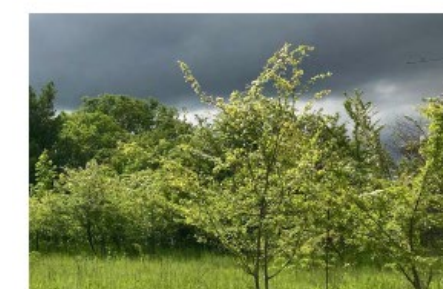
Landskabsregistrering. Fotos fra området og Gudenådalen



Ansøgt projekt AUS – eksisterende NATUR



- Træer og beplantning bevares
- Understøt grønne forbindelser
- Giv plads til de naturlige processer
- Variér artsdiversitet og fysisk miljø



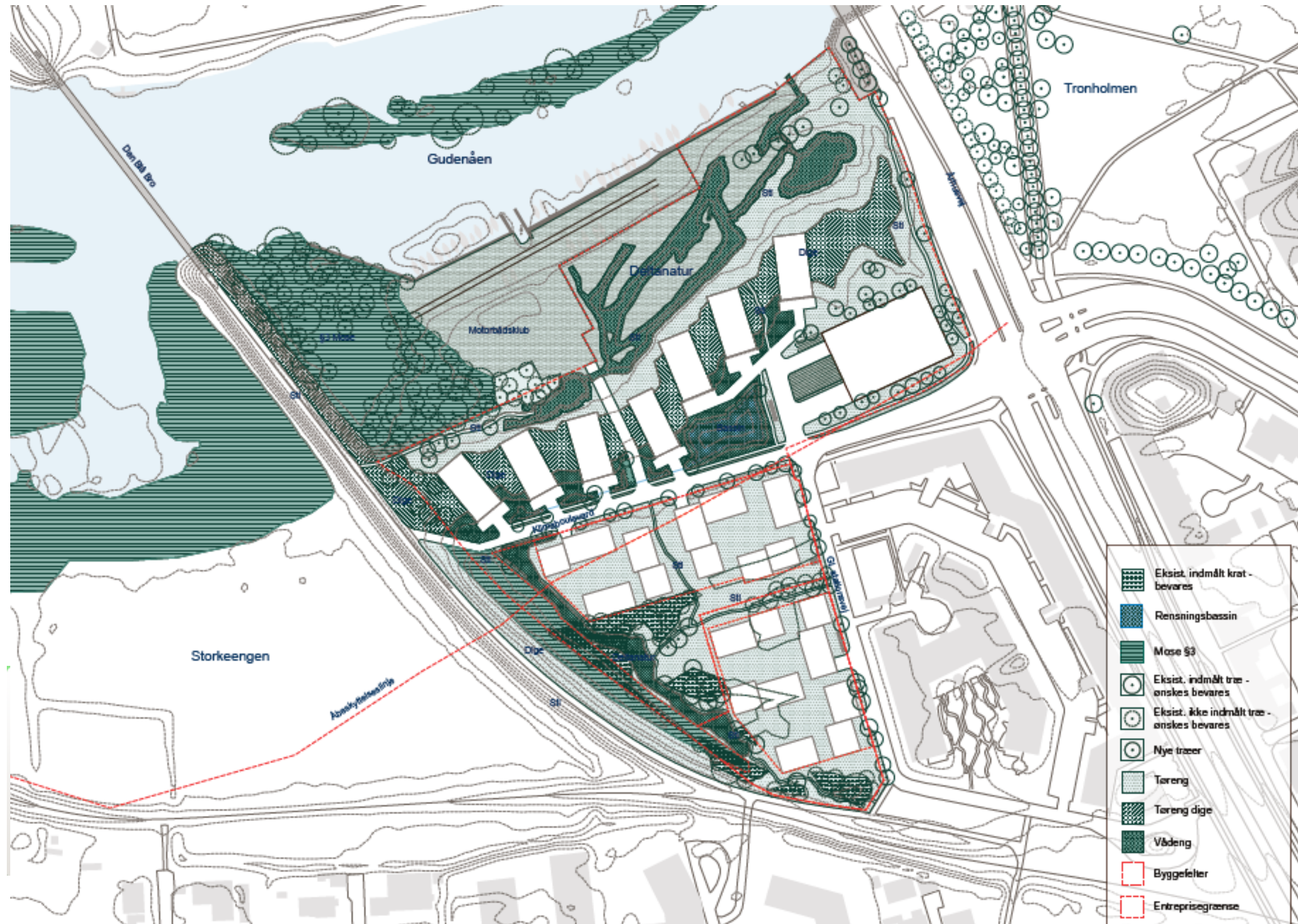
Landskabsregistrering. Fotos fra området



Ansøgt projekt AUS - NATUR



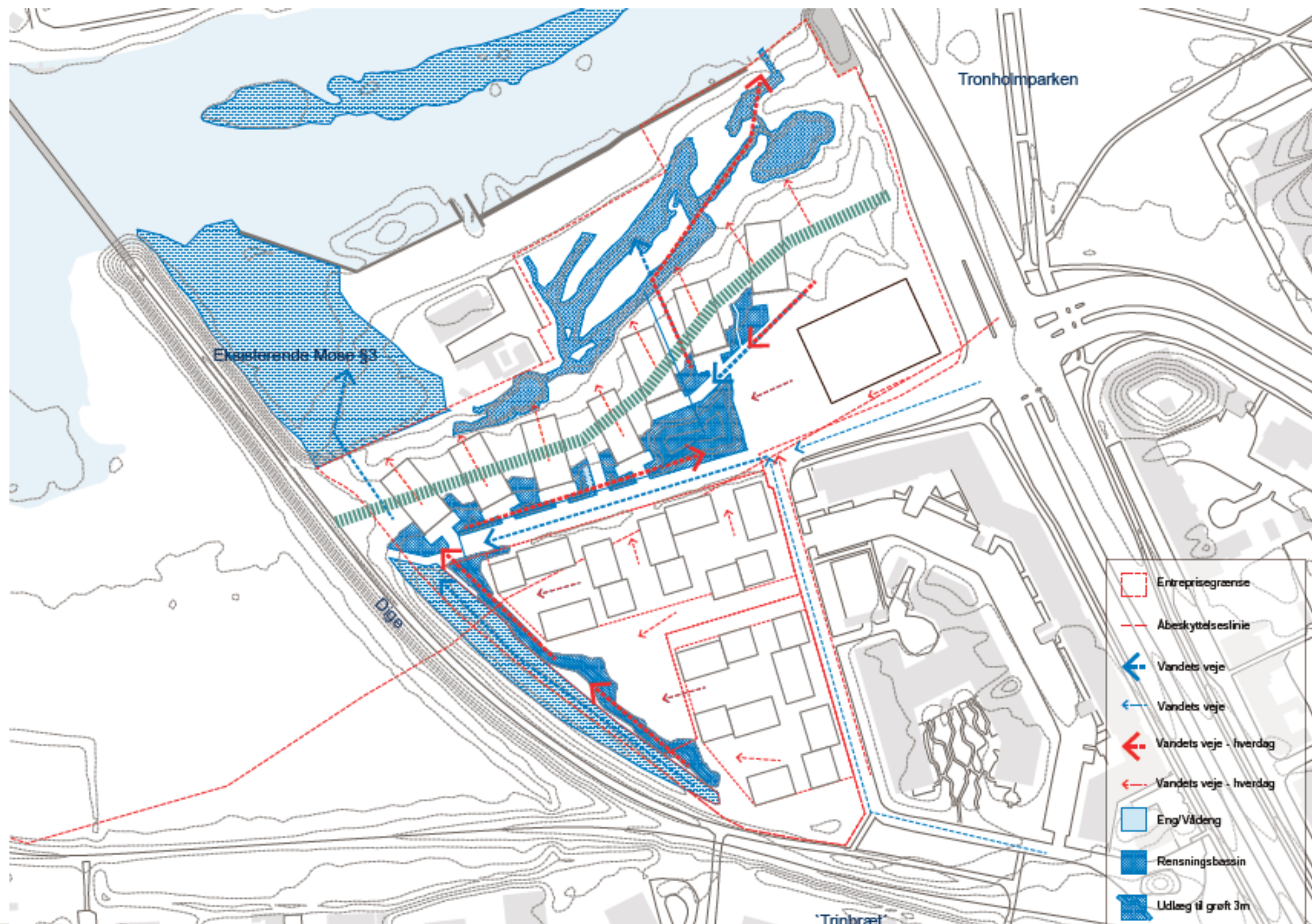
- Deltanatur
- "Vådeng" og regnvandshåndtering
- Tøring mellem huse
- Grønne og blå elementer tænkes sammen



Referencer landskab

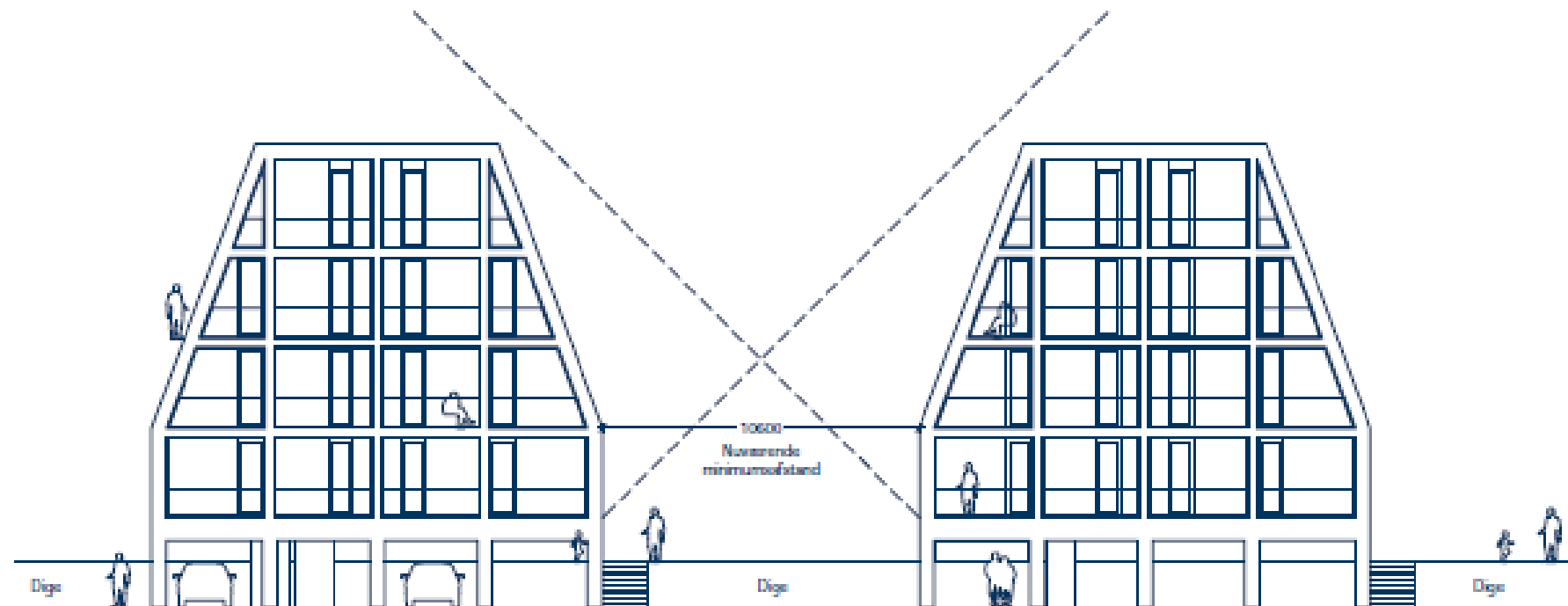


Ansøgt projekt AUS – VAND / KLIMASIKRING



- Dige
- Regnvandsbassin til bl.a. rensning af vand
- Grønne og blå elementer tænkes sammen
- Fokus på merværdi
- Ikke teknisk anlæg – løsninger skal give rekreativ værdi til området

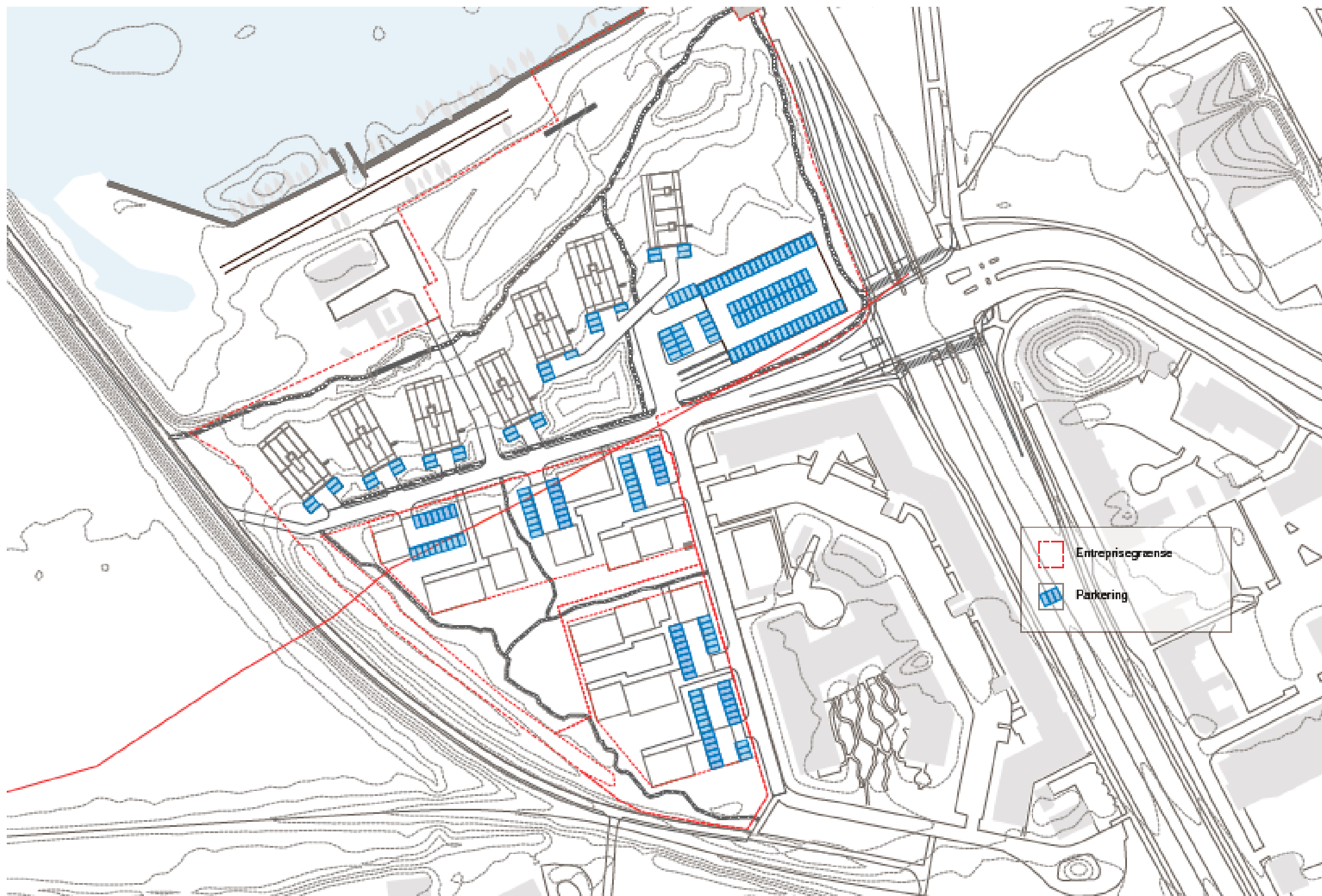
Ansøgt projekt AUS – Principsnit



Princip snit med minimum 1:1 profil mellem Gudenåboligerne

- Udsnit Gudenåboliger
- Disponering, højder og udtryk skal belyses
- Dige og stueplan

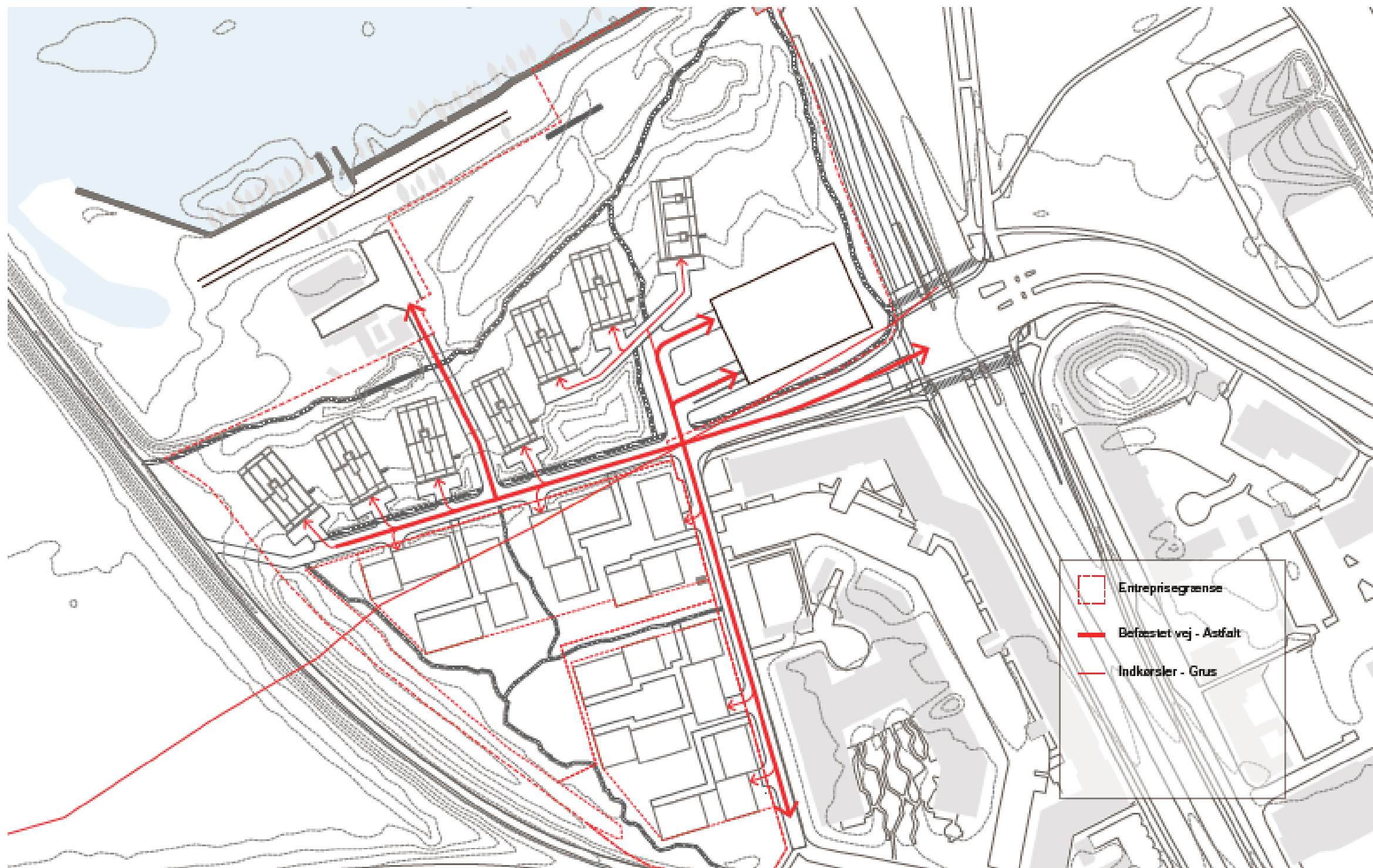
Ansøgt projekt AUS – TRAFIK : P-pladser



- Parkeringshus i 4 etager med ca. 200 p-pladser, heraf:

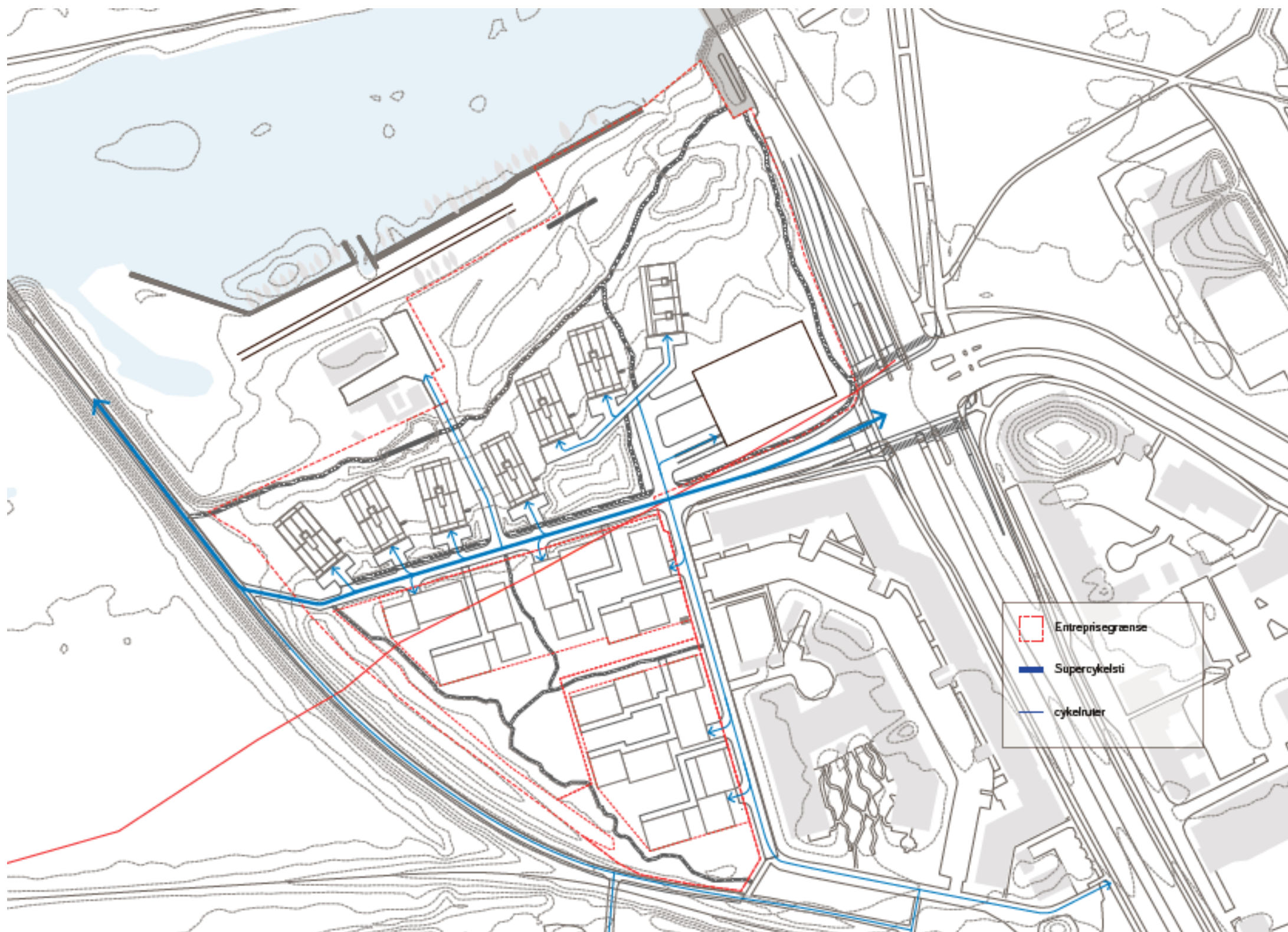
50 p-pladser til Gudenåboligerne
150 offentligt tilgængelige p-pladser
Erhverv/ detail i stueetage
- Parkeringspladserne koncentreres ved indkørslen til området.
- Ørige parkering ønskes etableret i plint under huse i Engkvarteret
- 1 p-plads pr. bolig jf. KP 2021

Ansøgt projekt – TRAFIK : FLOW



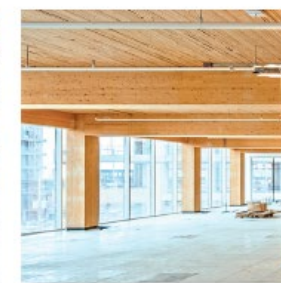
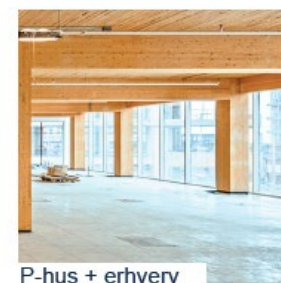
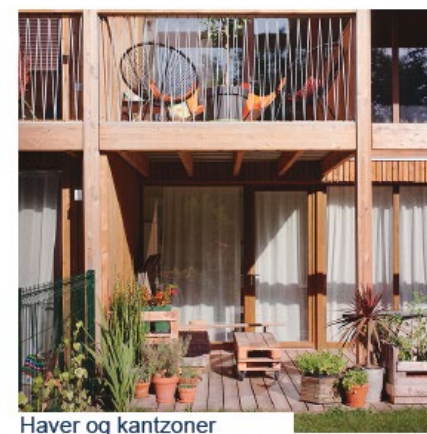
- Adgang fra Støberigade
- Parkeringspladserne koncentreres ved indkørslen til området.
- Minimere gennemkørende trafik
- Vejadgang til Motorbådsclub

Ansøgt projekt AUS – TRAFIK : Bløde trafikanter



- Bløde trafikanter
- Cykelsti og ruter
- Rekreativ rute langs åen
- Gangforbindelse tværs af Århusvej (Udviklingsplan)
- Trafiksikkerhed

Materialer & Farvenuancer



- Form, arkitektonisk udtryk og tilpasning til stedet bliver vigtig for grundens udnyttelse
- Bebyggelsens udformning og materialevalg vil blive konkretiseret yderligere i forbindelse med udarbejdelsen af lokalplanforslaget.



Ansøgt projekt AUS – VOLUMENSTUDIER

Eksisterende forhold og ansøgt projekt

Volumenstudier – i dag



Fra Århusvej

Volumenstudier - Efter



Fra Århusvej

Volumenstudier – i dag



Fra Århusvej

Volumenstudier - Efter



Fra Århusvej

Volumenstudier – i dag



Fra Grenåvej

Volumenstudier - Efter



Fra Grenåvej

Volumenstudier – i dag



Fra Cykelbroen

Volumenstudier - Efter



Fra Cykelbroen

Volumenstudier – i dag



Fra Havnegade

Volumenstudier - Efter



Fra Havnegade

Volumenstudier - Efter



Fra Havnegadekrydset

Volumenstudier - Efter



Fra Havnegadekrydset

Volumenstudier – i dag



Fra Bleggen, nedre Vorup

Volumenstudier - Efter



Fra Bleggen, nedre Vorup

Volumenstudier – i dag



Fra Jernbanebroen

Volumenstudier - Efter



Fra Jernbanebroen

Volumenstudier – i dag



Fra sti i området

Volumenstudier - Efter



Fra sti i området

Volumenstudier – i dag



Fra Storkeeng

Volumenstudier - Efter



Fra Storkeeng

Volumenstudier – i dag



Fra Gl. Stationsvej

Volumenstudier - Efter



Fra Gl. Stationsvej

Volumenstudier – i dag



Fra Blå Bro

Volumenstudier - Efter



Fra Blå Bro



Stadig løse ender – Indledende proces

Fokus i videre proces:

- **Byarkitektoniske værdier og landskabsmæssige hensyn,**
*heri husenes højder, disponering og indvirkning på å-dal og eksisterende bebyggelse
(Visualiseringer og standpunktbilleder skal nærmere belyse ansøgt materiale)*
- **Å-beskyttelseslinje.**
- **Støj** (sikre at Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier overholdes)
- **Bykvalitet;** sikre gode boliger og opholdsarealer der ikke er støjpåvirket
- **Bymæssige hensyn,** Der skal sikres en sammenhængende arealramme for trafik, parkering, boliger, vand, natur.
- **Miljø:** Vand, Forurening V1 og V2
- **Naturkvalitet, udlæg og arter,** Arealudlæg skal defineres
- **Erhverv og detail;** Detailhandelsanalyse skal belyse behov og kundegrundlag – reguleret i planloven
- **Trafikafvikling** (trafiksikkerhed i området)
Sammenhængende parkeringsløsning for området som helhed – krav 1p-plads pr. bolig.
- **Arkitektur;** højder, udformning, materialer.

Overblik - Proces

BLÅ – Mulighed for at komme med høringssvar eller klage

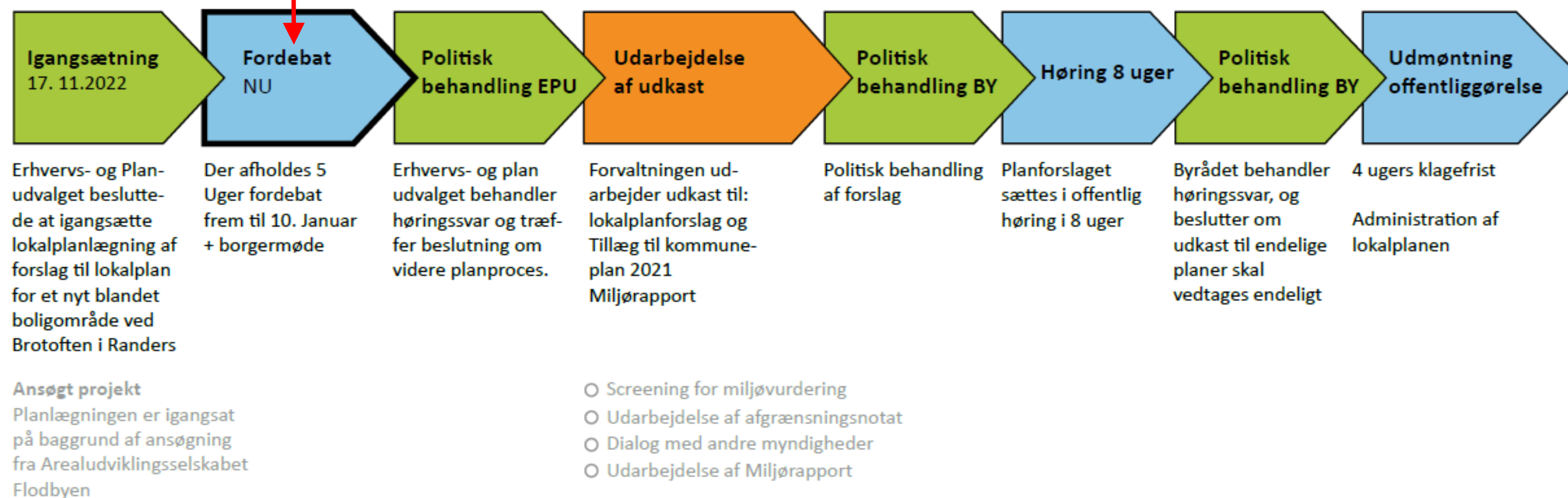
GRØN – Politisk behandling

ORANGE – Behandling af sagen ved forvaltningen



PLANLÆGNINGSPROCES:

VI ER HER NU



Giv din mening til kende



Husk at afgive høringssvar inden den 10. januar.

Forslag afgives via høringsportalen:

www.randers.dk/høringer



Giv din mening til kende

Husk at afgive høringsvar inden den 10. januar.

Forslag afgives via høringsportalen:

www.randers.dk/høringer

Spørgsmål?



Giv din mening til kende

Husk at afgive høringsvar inden den 10. januar.

Forslag afgives via høringsportalen:

www.randers.dk/høringer

Tak for i aften

