

MAJ 2022

KVALITETSPROGRAM

FOR INVESTORER OG UDVIKLERE AF BYGGEFELTER

I FLODBYEN RANDERS - ETAPE 1

Flodbyen Randers P/S Kvalitetsprogram for etape 1

Kvalitetsprogrammet er udarbejdet af
Flodbyen Randers P/S i samarbejde med Sleth Architects, Grandville og Niras

Redaktionen er afsluttet maj 2022.

Kontaktinfo:

Jesper Plauborg
Direktør for Flodbyen Randers P/S
Arealudviklingsselskabet for Flodbyens første etaper
jpl@appension.dk
+45 2144 1342

Malene Lauge Nielsen
Programchef for Flodbyen Randers
Koordinator i arealudviklingsselskab for Flodbyens første etaper
mln@randers.dk
+45 2381 6451

Jimmi Joensen
Programchef for Flodbyen Randers
Koordinator i arealudviklingsselskab for Flodbyens første etaper
jjo@randers.dk
+45 2148 7501



INDHOLD

Forord	5
Flodbyens vision	6
Kvalitet i Flodbyen	8
Generelle og principielle kvalitetsmål	11
Proces for køb af byggefelt	25
Udvælgelseskriterier	30
Beskrivelse af delområder	43
Særlige forudsætninger og bindinger	69

UDVIKLINGSPLAN FOR FLODBYEN I 4 ETAPER



FORORD

Flodbyen Randers P/S er stiftet af parterne AP Ejendomme (AP Pension) og Randers Kommune. Vi er enige om at skabe en bæredygtig og holdbar Flodby med et højt kvalitetsniveau i bygninger, byrum og byliv og de bedste bolig- og bokvaliteter.

Vi ønsker med kvalitetsprogrammet at beskrive intentionerne for udviklingen af Flodbyen og rammerne for et potentielt samarbejde, så der fra starten er en så tydelig forventningsafstemning som muligt. Målet er, at Flodbyen udvikles med en stærk identitet og med bygninger, der dækker brugernes behov, men som også er fleksible og kan omdannes til andre funktioner over tid.

Vi vil derfor kræve et højt kvalitetsniveau hos alle, der ønsker at opføre bygninger og anlæg i Flodbyen. Samtidig er arealudviklingselskabet garant for, at alle øvrige arealer er præget af det samme høje kvalitetsniveau. Det skal sikre den langsigtede kvalitet i Flodbyen, og det skal samtidigt bidrage til investeringssikkerhed for alle, der investerer i Flodbyen.

Kvalitetsprogrammet er således både et dialogværktøj mellem selskabet og potentielle udviklere for starten samt et sæt retningslinjer for, hvordan Flodbyen Randers P/S vil sikre kvalitet i byggeri og anlæg samt hvordan begrebet kvalitet skal forstås i denne sammenhæng. Kvalitetsprogrammet er et supplement til Udviklingsplanen for Flodbyen og de tilhørende Kvalitetskrav, som er det aftalte udviklingsgrundlag mellem AP Ejendomme og Randers Kommune.

Venlig hilsen
Flodbyen Randers P/S
Direktør Jesper Plauborg

FLODBYENS VISION

Kvalitetsprogrammet har til formål at fastholde og sikre realiseringen af Flodbyens vision om at skabe en unik bydel i centrum af Randers baseret på grøn klimatilpasning og nye forbindelser på tværs, som binder den nye bydel sammen med den eksisterende by. Der prioriteres en byudvikling med lokale fællesskaber og plads til forskellige boformer, der i høj grad er med til at styrke fysisk og mental sundhed i hverdagslivet. De fire visioner for Flodbyen er vist på modstående side.

Visionen for Flodbyen bygger videre på Randers' historiske relation til det ferske vand i Gudenåen og det salte vand i Randers Fjord. Åen (der egentlig er en flod) og fjorden understreger diversiteten i byen og skaber en bystruktur, hvor vandet er det centrale samlingspunkt. I udviklingen af Flodbyen prioriteres floddelta-naturen og biodiversiteten, så de eksisterende kvaliteter styrkes og de overordnede grønne landskabstræk bliver synlige helt ind i de nye bydele.

Vandets betydning nydefineres som to karakteristiske og forskellige "vand-universer", som tilbyder forskellige aktiviteter og oplevelser: det grønne naturomkransede flodløb omkring Gudenåen og et mere bymæssigt "blåt byrum" i det nordlige bassin. Klimatilpasningsstrategien konkretiseres i Klimabåndets principper, hvor en beskyttelse af byen prioriteres samtidigt med muligheden for fortsat kontakt til vandet. Derudover koncentrerer særlige natur- og byrumsindsatser på udvalgte steder, hvor effekten er størst. Visionen tager således udgangspunkt i at skabe nye rekreative forbindelser

og gå- og cykelruter, som giver adgang til vandet for alle - beboere, byens borgere og besøgende - samtidigt med, at vandet udgør en attraktion for de nye bydele i Flodbyen.

En central del i udviklingen er at skabe en sammenhængende og mere levende ny bydel med en række nye kvarterer, som på hver sin måde træder i karakter og giver noget særligt til Randers - hvor man deler det bedste: attraktiv natur, nærheden til vandet og nærheden til byens liv og aktivitet. Ambition for Flodbyen er således både at "ramme Randers" og at "rykke Randers".

Gudenåen er sjælen i Randers

Hvor floddeltaet og fjorden mødes, smelter by, natur og vand sammen. Lige dér er Randers fyldt af de farverige kontraster, som kendetegner byen. Lige dér, hvor ferskt bliver til salt, opstår den hybrid, der udgør sjælen i Randers. Der findes en særlig sjæl i byen, der lever af aldrig kun at være én ting, men som altid vil have et modstykke og være flere ting på en og samme tid.

I mange år har byens hjerte været afskåret fra nærheden til vandet og den enestående natur, der omfavner Randers. Det er tid til at generobre mødet med vandet, give plads til naturen og skabe plads til det byliv, der favner både det vilde og det afmålte hverdagsliv. For i Randers er det aldrig enten-eller. Det er altid både-og. Hverdagsby og eventby, Elvis og Watermusic, natur og regnskov, larmende og stille, vild og kontrolleret, salt og fersk.

ALTID NÆRVÆRENDE NATUR

Fra den ferske Gudenå til den salte fjord skal flod-deltanaturen fylde så meget som muligt i de nye kvarterer - og i særdeleshed langs Gudenåens forlængede strøg langs sydsiden af pieren. Alle byrum skal mættes med naturtyper, der har referencer til rekreative oplevelser i floddeltaet.

TILGÆNGELIG VANDKANT FOR ALLE

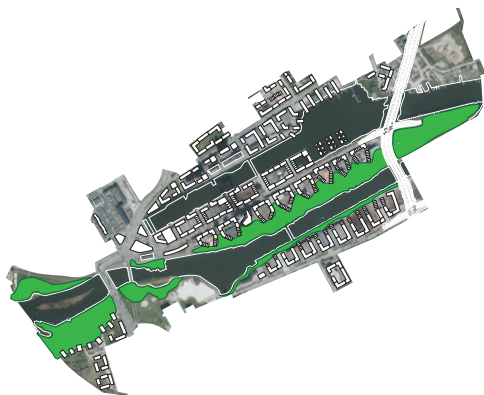
Det er et afgørende fokus at skabe adgang til vandkanterne for alle - ikke alene beboerne i kvarterene. Der skabes plads til adgang i deltanaturen ved at trække klimatilpasningen af hele midtbyen tilbage fra vandkanten med det vi kalder Klimabåndet. Det er en serie af diger og plinte, der kobles med broforbindelsen Klimabroen som grundlag for byudviklingen omkring to forskellige vandrum.

VARIERET OG FORBUNDET BY

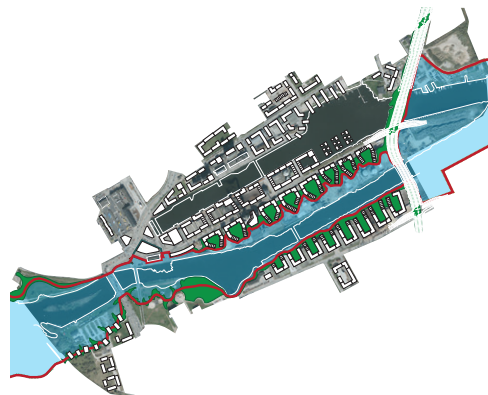
Vandet er en markant rekreativ korridor, som skaber mulighed for stiftorløb og oplevelser langs vandet. Samtidig er det vigtigt at forbinde Flodbyen og Randers på tværs med yderligere nye koblinger for både biler, cykler og gående med dels Klimabroen, dels en ny cykel- og gangbro fra nordhavnen til sydhavnen.

MANGFOLDIGT BY- OG HVERDAGSLIV

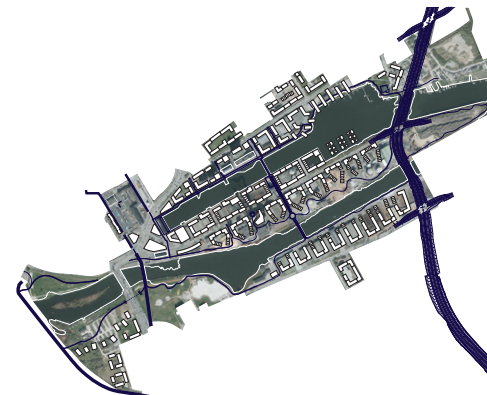
Der skal være variationer mellem kvartererne og disses sammensætning af boligformer med mulighed for hverdagsliv for flere livsstadier. I de offentlige byrum skal fokus være rettet mod at skabe forskellige sociale mødesteder med forskellige puls og for forskellige generationer og målgrupper.



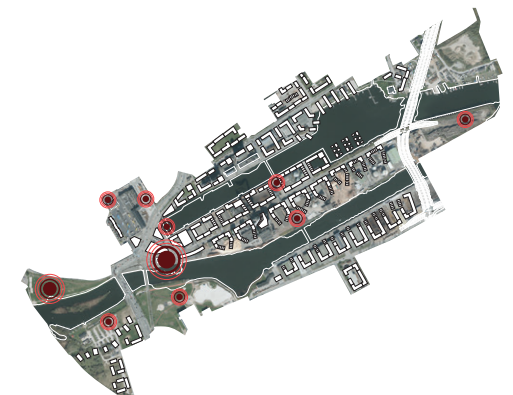
SAMMENHÆNGENDE NATUR LANGS GUDENÅEN



KLIMABÅNDET BESKYTTER MOD STIGENDE HAVVAND



KLIMABROEN ETABLERES I 2030



BYRUM FOR ALLE LANGS VANDET

KVALITET I FLODBYEN

Projektet er nu der, hvor de overordnede planer og strategier er på plads, og der er stiftet et arealudviklingselskab for realiseringen af de første etaper. Nu er opgaven at sikre, at den ønskede kvalitet finder vej ind i alle aspekter af byudviklingen – både når det gælder materialer, arkitektur og rummene mellem husene, og når det gælder livskvalitet for de mennesker, der skal leve, bo og færdes i bydelen – og valget af kvalitetsniveauet for de første projekter sætter standarden for de næste projekter.

Med grundlag i Udviklingsplanen for Flodbyen ønsker Flodbyen Randers P/S at opnå en høj grad af mangfoldighed og oplevelser i projektområdet ved at blande forskellige boligtyper og ejerformer med funktioner som kontorer-hverv og kulturelle formål. Selskabet ønsker en beboersammensætning på tværs af forskellige mål- og aldersgrupper samt livsstadier, familietyper og indkomstgrundlag.

Derudover ønsker Flodbyen Randers P/S – ligeledes på baggrund af udviklingsplanen og kvalitetskravene for Flodbyen – at sikre, at nybyggeri opføres med variation i byggeriets højde, form og facadeudtryk. Materialevalg, farvetoner samt placering af døre, vinduer, altaner og porte skal beskrives i skitseringsprocessen og drøftes nøje med selskabet forud for udarbejdelsen af lokalplanforslag.

Det er arealudviklingselskabet, der har det overordnede ansvar for og det tværgående overblik over Flodbyens kvalitet, og dermed har vi også det naturlige ansvar for at sikre en god dialog og grundlaget for samarbejde mellem alle de involverede parter. Kvalitetsmålene, som beskrives i dette Kvalitetsprogram, udtrykker forventninger til bygherrerne byggeri, og samtidig er de den enkelte bygherres sikkerhed for, at også nabobyggerierne og arealerne mellem bygningerne bliver af høj kvalitet.

Der ligger et stort tværfagligt og inddragende forarbejde i Udviklingsplanen for Flodbyen, de tilhørende kvalitetskrav og senest dette kvalitetsprogram for Flodbyen, der skal danne grundlaget for de løbende og tværgående dialoger. Derfor er det en forudsætning, at der på tværs af udvikler/investor, Flodbyen Randers P/S, kommunen og byens borgere et fælles ejerskab til visionen og retningen for byudviklingen. Fundamentet er lagt med Udviklingsplanen, men det er samtidigt vigtigt at forstå det dna, der er i Randers og som skal præge i udviklingen af Flodbyen. Det tager lang tid, og det skal der være forståelse for, selv om man typisk helst vil i gang hurtigt.

Kvalitetsprogrammets formål er at skabe mere systematik i arbejdet, så udvikler/investor sammen med Flodbyen Randers P/S har et skarpt blik for, hvad der bærer kvaliteten i byudviklingen.

Hvad forstår vi som kvalitet i Flodbyen?

Kvalitet skal i denne byudviklingssammenhæng forstås i bred forstand. Hovedfokus er livskvaliteten for de beboere og borgere, der færdes i byområdet, og her omhandler kvalitetsbegrebet både arkitektur og materialer, byrum, fælles og private udearealer til variation og detaljer i en bys funktioner og boligtyper.

Begrebet omfatter også bæredygtighed - både miljømæssig, social, sundhedsmæssig og økonomisk - ligesom det omfatter klima, mobilitet, biodiversitet, involvering af brugerne og meget mere. Kort sagt: Alt det, der skal til for at skabe en attraktiv, levende og bæredygtig by.

I bund og grund drejer det sig om, at vi løfter i fællesskab. Vi vil involvere alle parter fra starten, så vi sammen skaber fundamentet for at skabe den bedste kvalitet i Flodbyen for de mennesker, der skal bo og leve der. Kvaliteten ligger i detaljerne – og med et fælles fokus bliver kvalitet i byggeriet derved en del af en samlet helhed for Flodbyen.

Kvalitet i et randrusiansk ejendomsmarked

I Randers handler det om at udvikle en ny bydel på arealer ved vandet og tæt på midtbyen. Det er en attraktiv placering, som ikke findes nogen steder i kommunen. Vi har derfor både en enestående mulighed, men også et stort ansvar for at bidrage med nybyggeri i høj kvalitet til en 1.000 år gammel købstad.

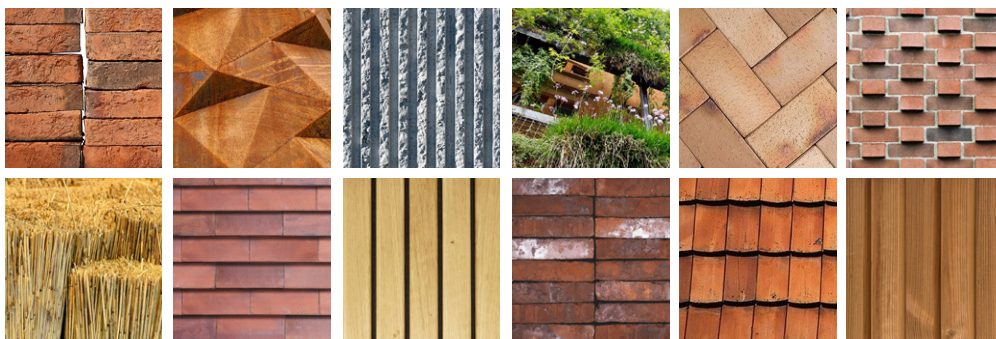
Samtidig er vi meget bevidste om, at vi er på et ejendomsmarked, der ikke har de samme økonomiske højder som Aarhus og København. Derfor bliver overvejelser om kvalitet ekstra vigtige at drøfte, når der også er en økonomisk risiko, der skal håndteres og der skal skabes kvalitet inden for snævre rammer.

Vi har derfor et håb og en forventning om, at udvikler/investor tænker "ud af boksen" for at sikre god kvalitet, der ikke nødvendigvis betyder, at det skal koste mange penge. Der vil således ligge en særlig opgave i at tænke innovativt og at lede processerne rigtigt for de involverede parter. Kongstanken er, at der sagtens kan være kvalitet i det enkle, og at gode løsninger ikke kun er de dyreste.





GENERELLE OG PRINCIPIELLE KVALITETSMÅL



KVALITETSMÅL

Kvalitet er primært en følelsesmæssig opfattelse, der styrker stemningen mellem dem, der er til stede, og som opleves som en atmosfære, der ikke altid kan beskrives med ord. De følelser, man får, når man går en tur i byen og bydelen, sælger boliger og drømmen om en fremtid i Flodbyen. Byen, vandet og landskabet er givet. Det samme er den interne og eksterne opfattelse af Randers som by. For at kunne lægge et nyt lag til byens historie skal de sammenhænge, som Flodbyen indgår i, registreres og anerkendes. Og for at blive en succes skal Flodbyens nye lag være "generøst" og give mere tilbage til byen end det tager. Vi skal ikke bryde med fortiden eller skabe en radikal ny by. I stedet skal der skabes en både fysisk og mental kontakt til historien i den middelalderlige midtby og til de arealer, der transformeres fra havn til ny bydel.

Randers er en varieret by, og det skal den nye bydel også være. Bebyggelserne i den nye bydel skal udformes, så dem, der skal bo og leve i området, føler sig hjemme, skaber tryghed sammen og forhåbentlig bliver boende i længere tid. Det er en vigtig forudsætning for at skabe en varieret og mangfoldig by, at den nye bydel består af forskellige ejerformer, bebyggelser, tætheder og grundstørrelser – og ikke ensformige, store karrébebyggelser. Der er fokus på boligtyper for alle, hvor livet mellem husene vil veksle mellem helt private zoner i gårdrummene, til halv-private zoner i passager og forarealer til helt offentlige arealer mellem husene, der tilsammen bidrager til robuste rammer for nutidens og fremtidens Randers.

Variation i bebyggelsen har stor betydning for oplevelsen af kvalitet, hvor stimulerende omgivelser ansporer nye beboere til at blive boende og "bygge rede" og dermed få et større tilhørsforhold til bydelen. Der arbejdes således strategisk med et spænd i kvalitetsniveauerne, hvor der til offentlige arealer og bygningsdele ud mod disse arealer vil være særlige kvalitetskrav, der som minimum skal indfris i forbindelse med nybyggerier. Bygningernes omgivelser skal fremstå så tydelige, at besøgende i området kan genkende private og offentlige områder fra hinanden. Kantzonerne omkring bygningerne og større anlæg skal relatere sig til den menneskelige skala, og særligt stueetagerne spiller her en stor rolle som bidrag til skabelsen af bylivet – men der skal både være mulighed for synligt liv og for privatliv.

Kvalitetsprogrammet indeholder ikke konkrete løsningskrav til nybyggeri, men til gengæld en række koncepter og principper, der er formuleret som kvalitetsmål. Hensigten er, at kvalitetsprogrammet herved indgår i udviklers/investors redegørelse til skitseprojektet samt i dialogen mellem Flodbyen P/S og udvikler/investor om fælles "spilleregler" for kvalitetsløsninger for bydelene og de enkelte byggefelter.

GENERELLE KVALITETSMÅL

Følgende overordnede kvalitetsmål skal opfyldes i henhold til visionen for Flodbyen, jf. Udviklingsplanen:

Altid nærværende natur:

Naturtyperne ændres for de enkelte delområder afhængig af jordtype, vandindhold, pladsforhold og drift. I nogle delområder skal der arbejdes videre ud fra den eksisterende natur, andre steder vil man skulle genopbygge de naturtyper, som vil være egnet i området. Variationerne i naturtyperne vil give plads til forskellige aktiviteter i delområderne.

Tilgængelig vandkant for alle:

Gudenåens unikke kvaliteter skal gøres mere tilgængelige, både med nye adgange til eksisterende natur og vandområder, og med skabelsen af nye natur- og vandoplevelser i byen. Derfor er vandkanten i Flodbyen til for alle, og vi ønsker med skabelsen af nye naturkanter at øge mængden af naturoplevelser og dermed styrke Flodbyen som en by med naturdeltaet som hovedgade.

Udvikler/investor leverer i forbindelse med den indledende interessetilkendegivelse:

en redegørelse for, hvordan nybyggeri med fokus på sans for stedet kan bidrage til opfyldelse af visionen for Flodbyen i forhold til den overordnede fortælling om Randers og oplevelsen af midtbyen fremover.

Variert og forbundet by:

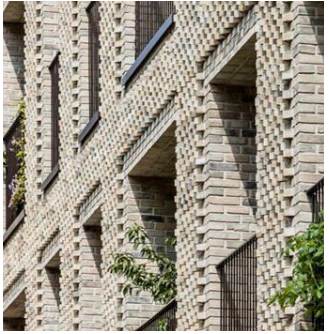
Med afsæt i Udviklingsplanens kvartersdannelser skabes forskellige tætheder, bebyggelsestypologier og arkitektoniske muligheder for at bygge med naturen og vandet. Samtidig arbejdes med bebyggelsesmæssige tætheder for at skabe råderum og plads til naturen i byen. Derudover skabes et nyt netværk af bevægelsesloops, stiforbindelser og adgangsveje på langs og på tværs fra Gudenåens naturdelta i vest til fjordlandskabet i øst, der prioriterer den bløde trafik og øger dermed byens samlede sammenhængskraft i øjenhøjde.

Mangfoldigt by- og hverdagsliv:

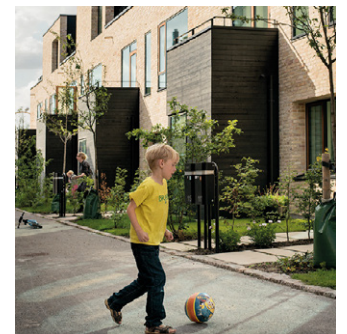
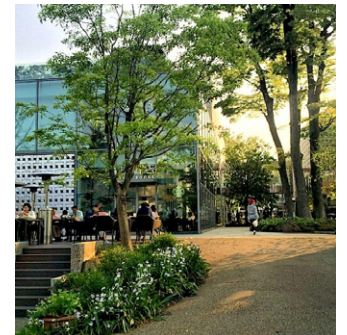
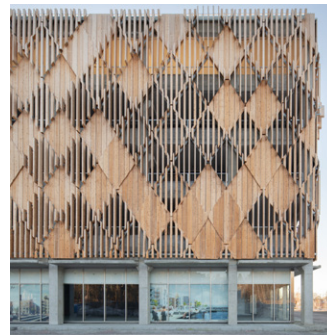
En serie af nye bymæssige knudepunkter og byrum indpasses på strategisk vigtige steder i byen. Strækninger og byrum gradueres og tager farve i forhold til deres placering i byen, så der skabes plads til både høj puls og stilhed. Samtidig gradueres byrummene i forhold til lokale og bymæssige fællesskaber. Der vil således også være forskellige målgrupper, der vil foretrække de forskellige aktiviteter og oplevelsesmuligheder, som de enkelte delområder kan bidrage med.

Udvikler/investor leverer som grundlag for en købsaftale:

en redegørelse af, hvordan det konkrete projekt indpasser sig i visionerne for Flodbyen, rammerne i udviklingsplanen samt hvordan projektet overholder de overordnede kvalitetsmål for byggeriet og kvalitetskravene for de enkelte delområder (se kvalitetsmål og -krav på de følgende sider).



EKSEMPLER PÅ
BYGNINGER
OG ANLÆG
MED
KVALITET



KVALITETSMÅL

1. Blandede funktioner og boformer

Flodbyen Randers P/S ønsker:

at Flodbyen skal være definitionen på hjem for både nuværende og kommende generationer, og et særligt fokuspunkt er, at førstegangskøbere og –lejere tager stedet til sig og bliver boende. Det kræver en høj grad af diversitet i boligformer, ejerformer og funktioner i de enkelte kvarterer for at sikre liv og oplevelser i bydelene. Der skal således sikres en mangfoldighed i funktions- og beboersammensætningen på tværs af forskellige befolkningsgrupper, dvs. at den nye bydel bliver for forskellige mennesker i forskellige livssituationer.

Udvikler/investor leverer i forbindelse med den indledende interessetilkendegivelse:

en redegørelse for, hvordan det konkrete projekt vil bidrage til sikre en mangfoldig beboersammensætning, hvor Flodbyen forbliver en hjemstavn over flere årtier.

Udvikler/investor leverer som grundlag for en købsaftale:

en beskrivelse af den konkrete fordeling af de forskellige anvendelser, ejerformer, boligstørrelser og -typer inden for eget byggeri. Beskrivelsen skal indeholde en redegørelse af, hvordan boligerne og funktioner tænkes indrettet til de forskellige målgruppers behov og hvordan disse hensyn foreslås udmøntet i projektet.

2. Varierede og oplevelsesrige bebyggelser

Flodbyen Randers P/S ønsker:

at opnå en varieret by-oplevelse i høj kvalitet og et vellykket samspil mellem ny og eksisterende bebyggelse – frem for ikon-prægede enkeltbygninger. Bebyggelsen i de enkelte kvarterer skal derfor afspejle en diversitet i byrum såvel som i bygninger, herunder et varieret facadeudtryk, visuel variation i bygningshøjde, facadelinje, bygningsdetaljer, indgangspartier mv. i de enkelte, sammenhængende bebyggelser.

Udvikler/investor leverer i forbindelse med den indledende interessetilkendegivelse:

en redegørelse for, hvordan arkitekturen kan bidrage til at realisere ambitionen om variation og oplevelsesrige bebyggelser.

Udvikler/investor leverer som grundlag for en købsaftale:

en bebyggelsesplan, der konkretiserer, hvordan projektet bidrager til menneskelig skala og beskriver en variation i bybilledet. Derudover leveres snit, facade- opstalter og visualiseringer, der viser byggeriets højde og udformning, tagformer, facadernes udtryk med placering af døre, vinduer, karnapper, altaner og porte mv. samt bebyggelsens sammenhæng med omgivelserne og den eksisterende by.

3. Materialevalg

Flodbyen Randers P/S ønsker:

at bebyggelser skal fremtræde med stofflige materialer og naturlige farver i de enkelte bebyggelser, der er vedligeholdelsesvenlige, holdbare og som patinerer pænt over tid. Bebyggelserne skal bidrage til den samlede oplevelse og atmosfære i "byen med de røde tage", hvorfor sammenhæng i materialevalget skal overvejes nøje. Der skal generelt opnås størst mulig bæredygtighed i materialevalget. Målet gælder både ressource- og energiforbrug, transport og materialernes sundhedsmæssige effekt i anlægs-, drifts- og bortskaffelsesfasen.

Udvikler/investor leverer i forbindelse med den indledende interessetilkendegivelse:

en beskrivelse af, hvordan projektet vil forholde sig til kvalitetsmålet, herunder bæredygtigheden af materialevalget samt hvordan materialerne forholder sig til omgivelserne og den eksisterende by.

Udvikler/investor leverer som grundlag for en købsaftale:

en konkret beskrivelse af valget af materialer til byggeriet, der forholder sig til den eksisterende by, samt redegørelse for den miljø-, energi- og sundhedsmæssige bæredygtighed set i et livscyklus-perspektiv, f.eks. som et beregnet CO₂-footprint.

4. Bæredygtigt byggeri og anlæg

Flodbyen Randers P/S ønsker:

at bidrage til at realisere kommunens ambition om at blive byen med landets mindste ressourceaftryk pr. indbygger. Vi er derfor optaget af at skabe en CO₂-neutral bydel med plads til fleksibilitet og ændringer i anvendelserne over tid og med mindst muligt ressourceaftryk, cirkulær økonomi i både den store og den lille skala i byggeriet, etablering af grønne, biodiverse områder langs klimabåndet samt fokus på bæredygtig transport og mobilitet – alt sammen ud fra en økonomisk realiserbarhed.

Udvikler/investor leverer i forbindelse med den indledende interessetilkendegivelse:

en beskrivelse af hvordan projektet bidrager til den samlede bæredygtighedsambition for Flodbyen, herunder de konkrete målsætninger for det samlede projekt.

Udvikler/investor leverer som grundlag for en købsaftale:

en konkret beskrivelse af, hvordan bæredygtighedsmålene for bydelen og selve projektet foreslås udmøntet i byggeriet og udearealerne, herunder hvordan udvikler/investor sikrer et byggeri i en anerkendt standard, f.eks. DGNB-certificeringer, Svanemærket byggeri mv., som skal indgå i selskabets certificering af det samlede bydelområde.

5. Menneskelig skala i lavere bygningshøjder

Flodbyen Randers P/S ønsker:

at skabe en bydel, der tager udgangspunkt i "Randers-skalaen", og hvor der er fokus på den menneskelige skala og til oplevelser i øjenhøjde. Det skal bidrage til en oplevelsesrig bydel, som hænger sammen med Randers i øvrigt, det skal bidrage til et attraktivt mikroklima, hvor rummene mellem husene giver læ mod vind og regn og mulighed for sol og skygge, og endelig skal en behersket skala bidrage til en økonomisk realisme med billigere fundering, konstruktion og tilstrækkelige p-pladser på terræn eller i plint.

Udvikler/investor leverer i forbindelse med den indledende interessetilkendegivelse:

en redegørelse for, hvordan det konkrete projekt vil forholde sig til kvalitetsmålet.

Udvikler/investor leverer som grundlag for en købsaftale:

en beskrivelse af de enkelte bebyggelses højder og dimensioner i forhold til deres placering og relation til naturen og vandet. Derudover beskrives den konkrete fordeling af etagekvadratmetre i de enkelte bygninger og på hver enkelt etage. Der suppleres med visualiseringer, volumenstudier, snit og skyggediagrammer, der viser hvordan bebyggelse og anlæg hænger sammen med det omkringliggende miljø og den eksisterende by.

6. Aktive stueetager mod offentlige forbindelser

Flodbyen Randers P/S ønsker:

at opnå et levende bymiljø, hvor stueetagerne direkte ud mod offentlige forbindelser til cyklende og gående i videst muligt omfang anvendes til funktioner, som bidrager til livet mellem husene, f.eks. caféer, udstillinger, værksteder, fælleslokaler, faciliteter til fællesaktiviteter som f.eks. vaskeri, storkøkken, legerum el. lign. Stueetagens facadeudtryk skal nøje integreres i den samlede facade, så eventuelle parkeringsdæk ikke dominerer facaden. Hvis der etableres boliger i stueetagen, skal stuegulvet være højtliggende eller facaden skal have høj brystning eller lignende for at minimere indbliksgener, støjgener mv.

Udvikler/investor leverer i forbindelse med den indledende interessetilkendegivelse:

en beskrivelse af, hvilke tiltag der i det konkrete projekt vil bidrage til at realisere kvalitetsmålet om aktive stueetager og livet mellem husene.

Udvikler/investor leverer som grundlag for en købsaftale:

en konkret beskrivelse af, hvordan stueetagen disponeres og hvordan adgangsforholdene til bygningen indrettes for at understøtte et aktivt samspil mellem ude og inde. Redegørelsen suppleres med en plan af stueetagen og en vurdering af mulighederne for at opfylde kvalitetsmålet.

7. Tilgængelighed

Flodbyen Randers P/S ønsker:

bebyggelser og udearealer, der er attraktive for en bred gruppe af beboere, og som overholder gældende standarder for tilgængelighed. Det skal herunder sikres, at man som handicappet skal kunne komme på besøg i alle boliger og deltage i almindelige aktiviteter - men ikke nødvendigvis skal kunne bo i alle huse. I hvert kvarter skal det gerne tilstræbes, at der er boliger, man som handicappet (med eller uden familie) kan vælge at bo i. Der skal derudover generelt sikres en høj grad af gangvenlighed på kvartersniveau.

Udvikler/investor leverer i forbindelse med den indledende interessetilkendegivelse:

en redegørelse for det konkrete kvalitetsmål for tilgængelighed for det enkelte projekt.

Udvikler/investor leverer som grundlag for en købsaftale:

en konkret beskrivelse af, hvordan byggeriet og udearealer bliver tilgængeligt for alle, og hvordan gældende standarder overholdes.

8. Bilparkering

Flodbyen Randers P/S ønsker:

at optimere andelen af parkering tæt på egen bolig frem for at etablere fælles parkeringshuse eller parkeringskældre. Samtidigt er det ikke ønskeligt at arbejde udelukkende med parkeringsløsninger på terræn, grundet ønsker til bylivs-, byrums- og boligkvaliteter. Derfor skal der etableres en økonomisk balanceret blanding af gade- parkering og parkering i plinte under/inde i de enkelte bebyggelser. Ved parkering i plint skal det sikres, at facaderne ud mod arealer med offentlig adgang fremtræder attraktivt og gerne bylivsskabende fællesfunktioner. Parkering på terræn skal begrønnes og gerne indeholdende særskilt regnvandsopsamling.

Udvikler/investor leverer i forbindelse med den indledende interessetilkendegivelse:

en redegørelse for strategi og løsninger for bilparkering i det konkrete projekt.

Udvikler/investor leverer som grundlag for en købsaftale:

en redegørelse for den konkrete placering og udformning af parkeringsløsninger til den enkelte bebyggelse baseret på anvendelser og kommuneplanens parkeringsnormer herfor. Redegørelsen suppleres med plantegninger, snit og evt. visualiseringer.

9. Cykelparkering

Flodbyen Randers P/S ønsker:

at skabe bedst mulige forhold for cyklisterne. Det skal være nemt og attraktivt at cykle i Randers, både som transportform og som en rekreativ oplevelse, og de korte afstande til store dele af Randers gør cyklen til et oplagt valg. Cykelstier og stiforbindelser er derfor en central del af mobilitetsnetværket i Flodbyen. Det er vigtigt, at cykelparkeringen placeres tæt på boliger og arbejdspladser, og integreres i bygningerne og/eller friarealerne.

Udvikler/investor leverer i forbindelse med den indledende interessetilkendegivelse:

en redegørelse for strategi og løsninger for cykelparkering i det konkrete projekt.

Udvikler/investor leverer som grundlag for en købsaftale:

en konkret beskrivelse af, hvor cykelparkeringen foreslås etableret, f.eks. i nærhed til lokale indgange samt i et vist omfang i bygningerne. Derudover redegøres for cykelparkerings udformning og standard baseret på anvendelser og kommuneplanens parkeringsnormer.

10. Gaderum og stier

Flodbyen Randers P/S ønsker:

at gaderum og stier fremstår i en høj kvalitet og med en udformning, der entydigt og sikkert forklarer brugen og prioriteterne mellem gående, cyklende og kørende. Flodbyen Randers P/S står for byggemodningen af alle arealer uden for byggefeltene. Der skal fra de enkelte byggefelter etableres passager eller stier til de offentlige naturområder ved vandet. Stier til offentlige arealer skal anlægges med belægningstyper, der er tilgængelige for alle og der skal gives mulighed for ophold og tryk færdsel. Visse byggefelter kan med fordel have en offentlig passage gennem bebyggelsens indre gårdrum.

Udvikler/investor leverer i forbindelse med den indledende interessetilkendegivelse:

en redegørelse for de principper for gaderum og stier, som skal være gældende i det konkrete projekt.

Udvikler/investor leverer som grundlag for en købsaftale:

en konkret beskrivelse af foreslåede adgangsveje og stier til de enkelte bebyggelser indenfor byggefeltet, herunder udformning og standard.

11. Kantzoner

Flodbyen Randers P/S ønsker:

at attraktive og anvendelige kantzoner ved bygningerne bidrager til en hjemlig stemning og mulighed for at skabe genkendelighed og tilhørsforhold til sin bolig. Bygningskroppene skal gives varierede frem-spring med en tilpasset afskærmethed, så der skabes semiprivate kantzoner og altaner, terrasser, opgange, porte mv. med mulighed for læ og privathed omkring boligerne. Kantzonen skal rumme mulighed for ophold og mødesteder i form af forhaver, små lokale adgangstrapper og grønne elementer. Indgange til boligen direkte fra veje og stier skal fremhæves i facaden med eksempelvis en niche, et halvtag eller en karnap.

Udvikler/investor leverer i forbindelse med den indledende interessetilkendegivelse:

en redegørelse for, hvordan kantzoner foreslås disponeret og benyttet mellem det konkrete byggeri og bydelen/byen som helhed.

Udvikler/investor leverer som grundlag for en købsaftale:

en konkret beskrivelse af udformningen af kantzonerne, herunder hvordan kantzonen kan være en del af det private rum i form af forhaver, baghave og terrasse, eller den kan være en del af det offentlige rum i form af f.eks. en plantekasse eller en bænk. Der suppleres med en redegørelse af omfang, placering og udformning af depoter, affaldshåndtering, samt eventuel alternativ varme- og elforsyning, støjafskærmning mm.

12. Friarealer og fællessteder

Flodbyen Randers P/S ønsker:

en særlig opmærksomhed på rummene mellem husene og på at udforme disse, så der skabes varieret tilbud om friarealer til områdets beboere og øvrige brugere, så man til enhver tid kan vælge mellem det private/det offentlige, det aktive/det rolige, det intime/det mere åbne og det grønne/det mere urbane rum. Her skal være rum for ophold, leg, bevægelse og for at flere aktiviteter kan foregå på samme tid. Der skal være kvalitet i de fælles friarealer præget af gode, smukke og driftsvenlige materialer og inventaret i et godt design. Udendørs belysning skal skabe tryghed.

Udvikler/investor leverer i forbindelse med den indledende interessetilkendegivelse:

en redegørelse for den påtænke kvalitet og karakter af udearealerne i det konkrete projekt.

Udvikler/investor leverer som grundlag for en købsaftale:

en beskrivelse af friarealer og fællessteder i den konkrete bebyggelse samt af, hvordan byrummene understøtter et godt socialt liv mellem husene og muliggør, at beboerne kan præge og videreudvikle deres nær- og fællesarealer. Beskrivelsen skal omfatte udformning af friarealerne inden for byggefeltet, herunder beplantning, befæstelser, belysning og inventar – samt en beskrivelse af samspillet med friarealer lige uden for byggefeltet.

13. Beplantning

Flodbyen Randers P/S ønsker:

generelt en robust beplantning, der er holdbar over tid og som kan driftes og vedligeholdes af de enkelte grundejerforeninger. Beplantning skal være hjemmehørende og tilpasses i plantevalget til de aktuelle, optimale vækstvilkår ud fra områdets karakter. Endvidere skal beplantningen tilføre bebyggelsen frodighed, sanselighed og variation bl.a. gennem brug af forskellige plantearter, transparens, farver m.m.

Udvikler/investor leverer i forbindelse med den indledende interessetilkendegivelse:

en beskrivelse af, hvordan beplantning i det konkrete projekt kan bidrage til kvaliteten af bydelen og projektet.

Udvikler/investor leverer som grundlag for en købsaftale:

en konkret beskrivelse af, hvordan der i det aktuelle projekt bedst muligt skabes levedygtige grønne miljøer. Der skal i den forbindelse redegøres konkret for beplantningen i gårdrum, fællesarealer og friarealer med beskrivelse af plantevalg og en driftsplan der sikrer gode vækstvilkår.

14. Klimatilpasning og regnvandshåndtering

Flodbyen Randers P/S ønsker:

at klimatilpasningen af delområderne foretages samlet i en etapevis etablering af Klimabåndet. Det vil i en periode indtil den samlede klimatilpasning er etableret forudsætte et forpligtende samarbejde om midlertidige foranstaltninger. Regnvand ønskes i videst muligt omfang afledt på overfladen i en LAR-løsning efter en samlet plan for det enkelte delområde. Grønne tage kan bidrage til forsinkelse og fordampning af hverdagsregn.

Udvikler/investor leverer i forbindelse med den indledende interessetilkendegivelse:

en redegørelse for, hvordan det konkrete projekt vil bidrage til den samlede klimatilpasningsløsning for Randers og Flodbyen.

Udvikler/investor leverer som grundlag for en købsaftale:

en konkret plan for genanvendelse og/eller afledning af regnvand fra tagflader og befæstede friarealer i byggefeltet, herunder evt. brug af grønne tage. Samt en beskrivelse af etablering, drift og vedligeholdelse af midlertidige og eventuelle permanente højvandssikringsløsninger, enten som selvstændig forpligtelse eller som en pligt til at være medlem af et kystsikringslaug eller en bydelsforening, der varetager disse opgaver.

15. Efterfølgende drift og vedligeholdelse

Flodbyen Randers P/S ønsker:

at de enkelte nye bydele, herunder særligt de kommende privatejede arealer, der ligger placeret mod offentlige arealer, fremtræder med et højt kvalitetsniveau i årene fremover. Randers Kommune overtager driften af de offentlige arealer efter selskabets likvidering eller efter nærmere aftale efter arealernes etablering. Driften og vedligeholdelsen af de private arealer skal sikres gennem forpligtende aftaler og/eller medlemskaber i f.eks. (grund) ejerforeninger, bydelsforeninger, digelaug eller kystsikringslaug, hvis vedtægter skal godkendes af hhv. selskabet og kommunen.

Udvikler/investor leverer i forbindelse med den indledende interessetilkendegivelse:

en beskrivelse af, hvordan efterfølgende drift og vedligeholdelse af de kommende privatejede arealer tænkes gennemført.

Udvikler/investor leverer som grundlag for en købsaftale:

en konkret redegørelse for, hvordan efterfølgende drift og vedligeholdelse af privatejede arealer sikres med permanente forpligtende aftaler om medlemskaber af forening og/eller laug, herunder hvordan dette juridisk sikres mellem udvikler/investor og kommende ejere / lejere.

16. Inddragelse og bevågenhed

Flodbyen Randers P/S ønsker:

at Flodbyen ikke blot bliver identitetsskabende for de nye tilflyttere til bydelene, men også for borgere m.fl. i de øvrige bydele i byen. Den fysiske transformation er ikke kun vigtig at kommunikere og informere om til potentielle indflyttere, men også bredt ud i byen. Borgere, interessenter og aktører har været en stor del af kommunens arbejde med byudviklingsprojektet som grundlag for byrådets beslutninger siden 2015. Vi skal sammen fremhæve Flodbyens muligheder – også det, som endnu ikke er synligt – og holde momentum i inddragelsen. Inddragelsen må ikke kollideres med og kan ikke erstatte den lovpligtige offentlige høring af lokal- og kommuneplanlægningen.

Udvikler/investor leverer i forbindelse med den indledende interessetilkendegivelse:

en beskrivelse af, hvordan inddragelsen af omverdenen afspejles i konkrete tiltag og løsninger i det aktuelle projekt.

Udvikler/investor leverer som grundlag for en købsaftale:








et forpligtende forslag til en inddragelsesproces, der kan understøtte en stærk lokal forankring, herunder at sikre inddragelse af borgere, interessenter og relevante aktører i udviklingen af Flodbyen. Udvikler/investor skal komme med bud på, hvilke målgrupper, interessenter og aktører tilbudsgiver anser som særlig vigtige for det konkrete projekt.

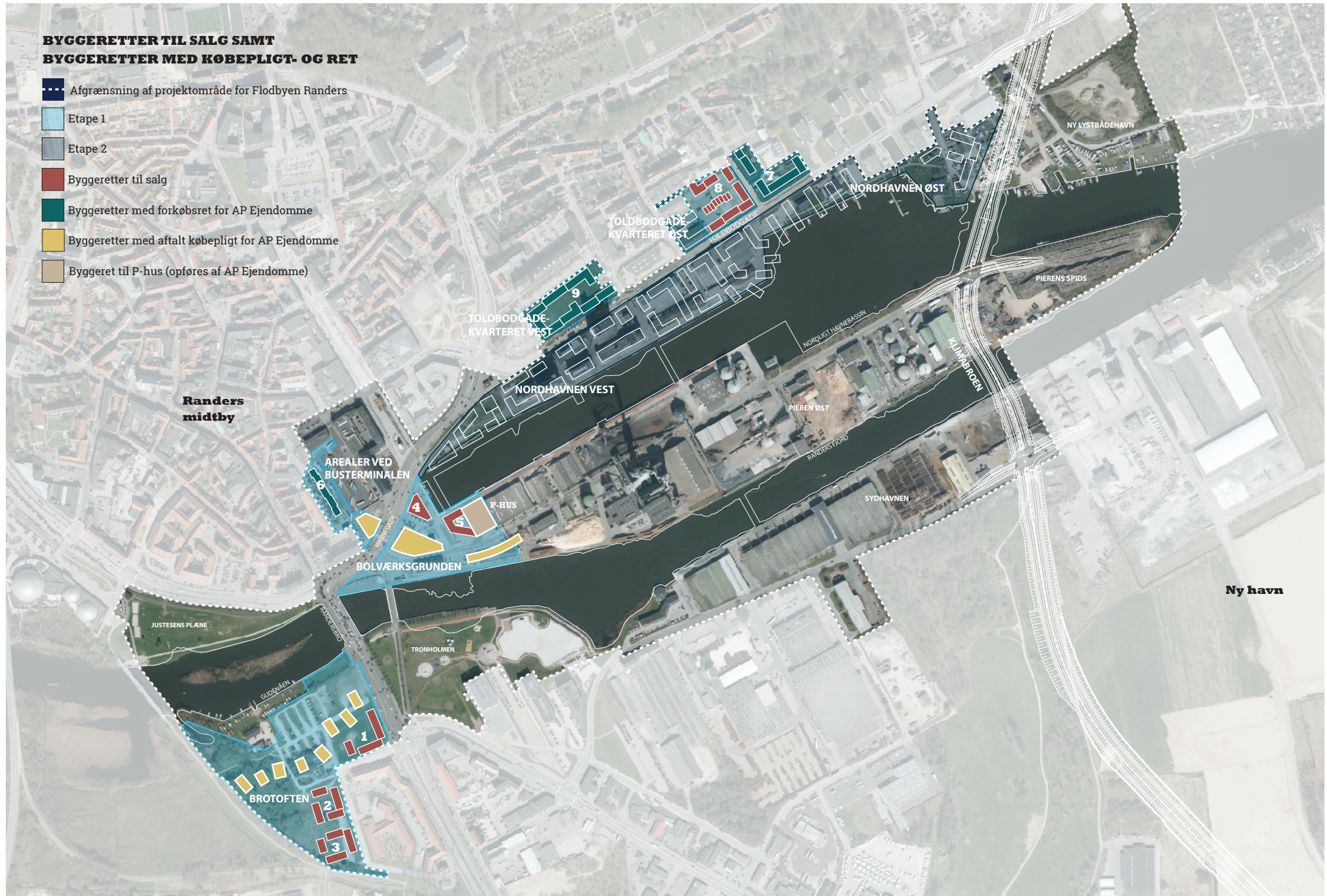




PROCES FOR KØB AF BYGGEFELT

**BYGGERETTER TIL SALG SAMT
BYGGERETTER MED KØBEPLIGT- OG RET**

-  Afgrænsning af projektområde for Flodbyen Randers
-  Etape 1
-  Etape 2
-  Byggeretter til salg
-  Byggeretter med forkøbsret for AP Ejendomme
-  Byggeretter med aftalt købepligt for AP Ejendomme
-  Byggeret til P-hus (opføres af AP Ejendomme)



BYGGEFELTER TIL SALG

ETAPE 1

BROTIFTEN:

Byggefelt 1, 2 og 3:

Anvendelser: Etageboliger, townhouses, kontorerhverv (evt. mindre detail)
Bygningshøjder: 2-4 etager
Samlet areal til salg: ca. 12.700 kvm
Forventede etagemeter til salg: 13.800 kvm

BOLVÆRKSGRUNDEN OG AREAL VED BUSTERMINALEN:

Byggefelt 4, 5 og 6:

Anvendelser: Hotel, etageboliger, almene boliger, townhouses
Bygningshøjder: 3-5 etager - hotel op til 9 etager
Samlet areal til salg: ca. 5.800 kvm
Forventede etagemeter til salg: 12.300 kvm

ETAPE 2

TOLDBODGADE-KVARTERET:

Byggefelt 7, 8 og 9:

Anvendelser: Etageboliger, townhouses
Bygningshøjder: 2-4 etager
Samlet areal til salg: ca. 20.800 kvm
Forventede etagemeter til salg: 26.100 kvm

I forbindelse med stiftelsen af arealudviklingsselskabet for Flodbyen Randers P/S har AP Ejendomme og Randers Kommune aftalt hvilke arealer, byggefelter og byggeretter, som AP Ejendomme har henholdsvis købepligt og køberet til i etape 1 og 2. Disse fremgår af kortet på modstående side.

Byggeretter med købepligt for AP Ejendomme (svarende til i alt 27 % af samtlige byggeretter) er således ikke i udgangspunktet tilgængelige for videresalg. Byggeretter med køberet for AP Ejendomme (svarende til ca. 23 % af samtlige byggeretter) er kun tilgængelige, hvis AP Ejendomme ikke ønsker at udnytte forkøbsretten til disse.

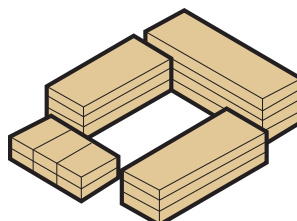
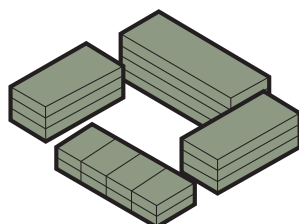
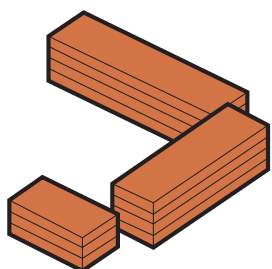
De øvrige byggefelter med tilhørende byggeretter er til salg til udviklere, investorer, developere m.fl., hvis kvalitetsprogrammets indhold opfyldes.

Byggefelternes placering, udstrækning og anvendelse kan justeres i mindre grad i en tæt dialog med Flodbyen Randers P/S og Randers Kommune, hvis det er muligt i forhold til kommuneplanen, gældende lovgivning samt en overordnet planmæssig vurdering. Dog er det ikke muligt at øge etageantallet i forhold til de i udviklingsplanen anviste etagehøjder.

Se yderligere oplysninger på næste side.

BYGGEFELTER TIL SALG

BROTOFTEN:



Byggefelt 1:

Ca. 40-80 nye etageboliger eller kontorerhverv, evt. mindre detail
Areal: ca. 5.100 kvm
Forventning:
Etagemeter: 5.000 kvm
Bebyggelsesprocent: 100
3-4 etager

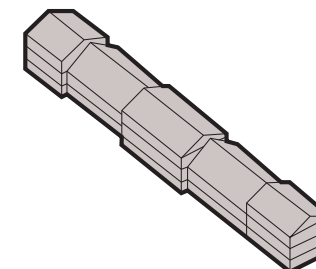
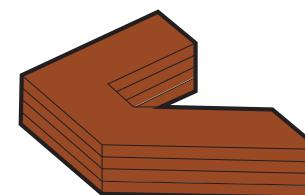
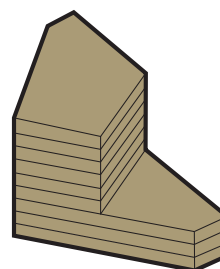
Byggefelt 2:

Ca. 30-70 nye etageboliger eller townhouses
Areal: ca. 3.800 kvm
Forventning:
Etagemeter: 4.300 kvm
Bebyggelsesprocent: 110
2-4 etager

Byggefelt 3:

Ca. 40-80 nye etageboliger eller townhouses
Areal: ca. 3.800 kvm
Forventning:
Etagemeter: 4.500 kvm
Bebyggelsesprocent: 120
2-4 etager

BOLVÆRKSGRUNDEN OG AREAL VED BUSTERMINALEN:



Byggefelt 4:

Hotel med ca. 130 værelser
Areal: ca. 1.500 kvm
Forventning:
Etagemeter: 5.300 kvm
Bebyggelsesprocent: 350
Evt. op til 9 etager

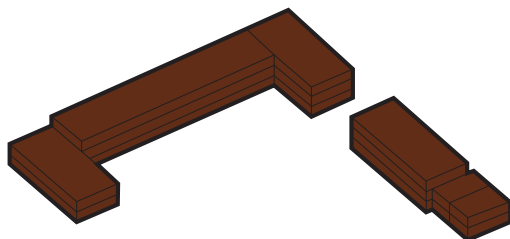
Byggefelt 5:

Ca. 30-60 nye etageboliger eller almene boliger
Areal: ca. 2.500 kvm
Forventning:
Etagemeter: 3.700 kvm
Bebyggelsesprocent: 150
4-5 etager

Byggefelt 6:

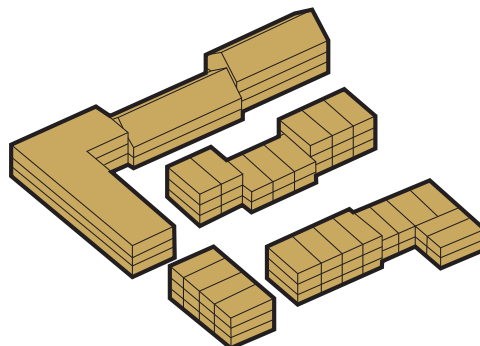
Ca. 30-50 nye etageboliger eller townhouses
Areal: ca. 1.800 kvm
Forventning:
Etagemeter: 3.300 kvm
Bebyggelsesprocent: 180
3-4 etager

TOLDBODGADE-KVARTERET:



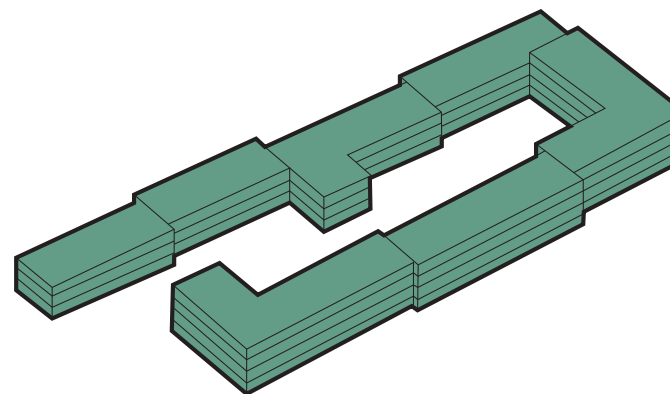
Byggefelt 7:

Ca. 40-90 nye townhouses
Areal: ca. 4.900 kvm
Forventning:
Etagemeter: 5.400 kvm
Bebyggelsesprocent: 110
2-3 etager



Byggefelt 8:

Ca. 60-100 nye etageboliger eller townhouses
Areal: ca. 7.600 kvm
Forventning:
Etagemeter: 7.500 kvm
Bebyggelsesprocent: 100
2-4 etager



Byggefelt 9:

ca. 100-200 nye etageboliger eller townhouses
Areal: ca. 8.300 kvm
Forventning:
Etagemeter: 13.200 kvm
Bebyggelsesprocent: 160
3-4 etager

OBS

Byggefelterne i Toldbodgadekvarteret er planlagt til realisering i etape 2, da arealerne pt. er ejet af Randers Kommune og Randers Havn og først er aftalt indskudt i arealudviklingsselskabet i 2028. Det kan dog ved særlig interesse for køb af byggefelterne tidligere end planlagt konkret vurderes muligheden for udarbejdelse af lokalplan under forudsætning af, at særligt støjforhold og klimasikring kan sikres overholdt i forbindelse med boligbyggeri.

UDVÆLGELSESKRITERIER

Arealudviklingsselskabet forventer, at udviklere/investorer som forudsætning for indgåelse af en købsaftale med Flodbyen Randers P/S kan fremvise:

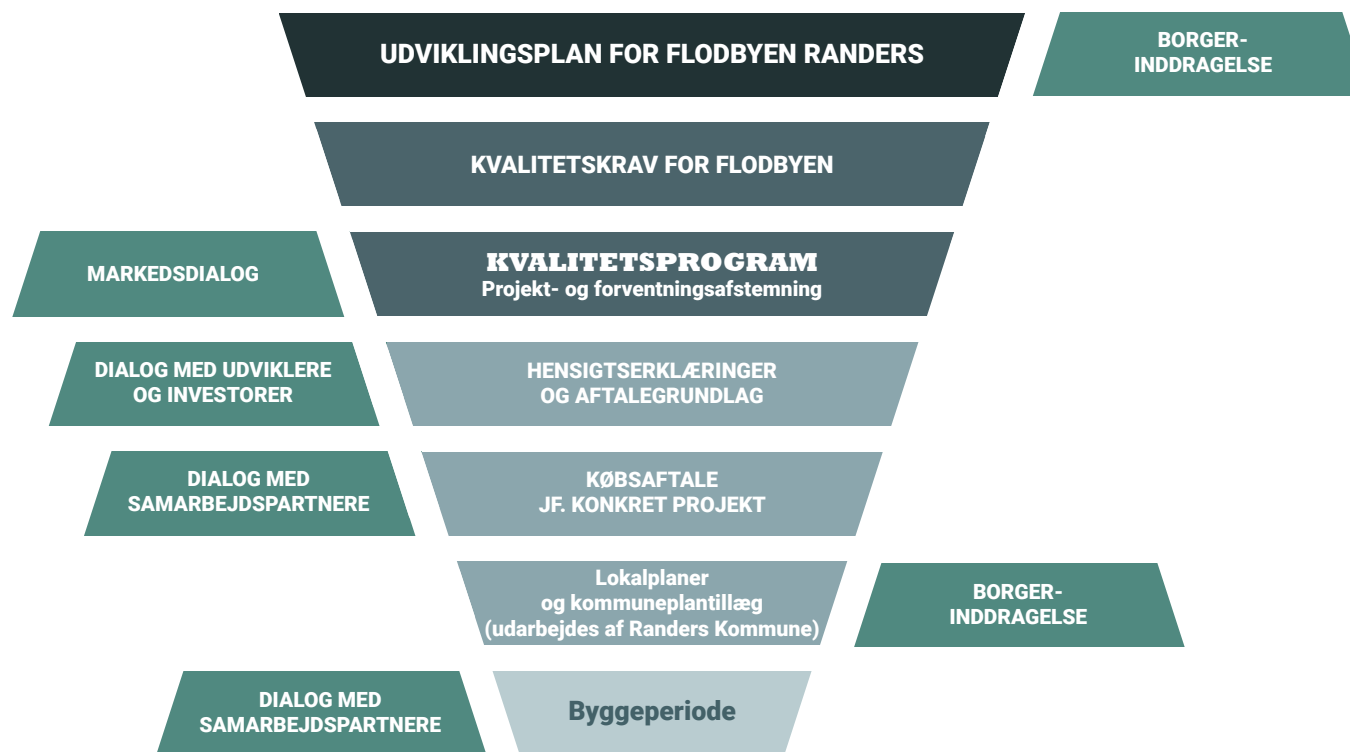
- En klar argumentation for, hvordan tilbudsgiveren med det konkrete projekt har en forståelse for Randers og kan bidrage til at realisere visionen om Flodbyen, som den er beskrevet i udviklingsplanen og konkretiseret i kvalitetsprogrammet, jf. modstående pkt. 1-5.
- Dokumentation for tilbudsgivers økonomiske soliditet.
- Dokumentation for erfaringer med kvalitetsbyggeri og realisering af projekter af en tilsvarende kompleksitet som i Flodbyen (referenceprojekter med beskrivelser af processen skal fremsendes).
- Stærke kompetencer in-house og/eller hos eksterne rådgivere, der matcher kvalitetsprogrammet og de faglige og kvalitetsmæssige udfordringer, der ligger i projektet, og som kan dokumentere relevant erfaring. Oplysninger om alle nøglepersoner i projektteamet fremsendes i form af kortfattede CV'er.
- Garanti for byggestart senest 12 måneder efter lokalplanens endelige vedtagelse, dog under hensyntagen til den byggepladsplan, der udarbejdes, samt force majeure og særlige forretnings- og konjunkturmæssige forhold.

UDVÆLGELSESKRITERIER

Derudover er kriterierne for udvælgelse af investorer/udviklere følgende kvalitetsparametre:

1. Tilbudsgivers beskrivelse af konkrete løsningsforslag til de kvalitetsmål, som er beskrevet i Kvalitetsprogrammet, samt de kvalitetskrav, som byrådet i Randers Kommune har opstillet for de enkelte delområder (se beskrivelse af delområderne). Det er forventningen, at løsningsforslag er beskrevet konkret og i nødvendigt omfang understøttet med illustrationer, referencer og eksempler.
2. Tilbudsgivers redegørelse og dokumentation for, hvordan Flodbyens høje ambitioner for bæredygtighed realiseres i det fremtidige byggeri, hvor kravet er, at byområdet som helhed opfylder de samlede mål for en anerkendt standard, f.eks. DGNB-certificering på minimum guld-niveau for bydelsområderne og/eller Svanemærket byggeri. Der forventes som grundlag for udvælgelsen fremvist en konkret beskrivelse af påtænkte tiltag understøttet af relevant dokumentation og referencer.
3. Tilbudsgivers redegørelse for valg af målgruppe(r) og funktioner i det fremtidige byggeri, herunder bebyggelsens anvendelse og hvordan bebyggelsens boligformer kan bidrage til at skabe en varieret og mangfoldig beboersammensætning i Flodbyen. Diversiteten i området er vigtig, og der vil blive foretaget en samlet vurdering af de indkomne tilbud på baggrund af de beskrevne målgrupper og funktioner. Der forventes som grundlag for udvælgelsen redegjort konkret for forslag til boligtyper samt for de tiltag, som skal medvirke til at sikre diversitet og relevans for de aktuelle målgrupper.
4. Tilbudsgivers forslag til valg af materialer og facadeudtryk for byggeriet, herunder højde, form og placering af bygningselementer på en måde, der gør det muligt for arealudviklingsselskabet at danne sig et klart billede af, hvordan den samlede bebyggelse i området vil fremstå. Investor/udvikler bedes som en del af tilbuddet fremsende referenceprojekt(er), som i videst muligt omfang illustrerer karakteren og kvaliteten af det påtænkte byggeprojekt.
5. Tilbudsgivers redegørelse for, hvordan tilbudsgiver vil indgå i et tæt samarbejde med arealudviklingsselskabet i skitseringsprocessen for det ønskede byggeri samt i dialogen med Randers Kommunes planmyndighed og kommende beboere samt andre brugere og borgere.

SAMARBEJDS- OG PLANPROCES



SAMARBEJDSPROCES

Flodbyen Randers P/S ønsker at samarbejde med investorer og udviklere, som er ambitiøse og har høje standarder, når det gælder kvalitet og bæredygtighed. Et krav fra arealudviklingsselskabet er særligt, at investor, udvikler, developer m.fl. ønsker at være med til at realisere visionerne for byudviklingen i Flodbyen, som er besluttet af både arealudviklingsselskabet og af byrådet i Randers Kommune.

At sikre den ønskede kvalitet kræver gode processer og et tæt og konstruktivt samarbejde med de private udviklere/investorer og med kommunen, som ud over at være medejer af nogle af de enkelte projekter også er myndighed. Vores mål er fra starten at sikre en klar forventningsafstemning mellem sælger og køber af byggegrundene, velvidende at vi sammen skal balance mellem de vedtagne visioner i udviklingsplanen og kvalitetskravene for Flodbyen samt andre idéer, ambitioner og hensyn til økonomi og afkast. Det er således afgørende, at udvikler/investor er villig til at indgå i dialogen med både selskabet og senere kommunen om de enkelte projekter.

Målet med hele denne proces er at sikre, at de enkelte byggerier bidrager til at realisere visionen for bydelen, og at byggeriet og den samlede byudvikling i sidste ende får de tilsigtede kvaliteter. Dette er også for at sikre en forståelse af, at der foregår den samme proces på tværs af alle udviklere og investorer, herunder også med AP Ejendomme, der har købepligt og -ret til 27-50 % af byggeretterne i udviklingsplanens etape 1 og 2.

Samarbejdsprocessen mellem Flodbyen Randers P/S og investor/udvikler aftales i detaljer, når købsaftalen indgås. Arealudviklingsselskabet forestår al kontakt til Randers Kommune i alle faser af projektudviklingen. Selskabets sekretariat og egne rådgivere vil deltage i projektdialogen for at bidrage til kvalitetsudviklingen.

SAMARBEJDSPROCES

1. Indledende, individuel projektdialog og forventningsafstemning med udgangspunkt i Udviklingsplanen samt kvalitetsmålene og -kravene for Flodbyen. Der indgås en aftale (head of terms) i denne fase mellem den enkelte udvikler/investor og Flodbyen Randers P/S.

Erfaringer fra andre byudviklingsprojekter viser, at de bedste processer og samarbejder ligger i et udvidet "forhandlingsrum", hvor parterne ikke blot sidder på hver sin side af bordet, men meget bevidst arbejder sammen om at skabe en bæredygtig og kvalitetspræget byudvikling på basis af tillid og tidlig opbygning af et fælles vidensgrundlag. En særlig forudsætning for dette er naturligvis en enighed om de kvaliteter, der skal kendetegne det nye byområde. Her henvises særligt til kvalitetsmål og -krav samt kortbilag i dette Kvalitetsprogram.

For Flodbyen Randers P/S ligger opgaven i den indledende dialog således i at skabe en fælles forståelse for de centrale værdier og visioner i den langsigtede udviklingsplan, og for hvor meget planen kan ændres og udvikles, så det bliver tydeligt for udvikler/investor, hvad det er for et projekt, som parterne i fællesskab skal udvikle. Projektdialogen tilpasses det konkrete projekts størrelse og kompleksitet.

2. Udvikler/investors skitseprojekt fremsendes til Flodbyen Randers P/S og dialogen fortsættes – både mellem Flodbyen Randers P/S og udvikler samt eventuelt med kommunen, hvis forhold kræver dette. Parterne bliver enige om et byggeris udformning og karakter i form af skitseprojektet, som skal godkendes af arealudviklingsselskabets bestyrelse. Herefter indgås en købsaftale med udvikler/

investor, som er betinget af opfyldelse af visionerne i udviklingsplanen, kvalitetsprogrammet og af byrådets endelige vedtagelse af en lokalplan.

I denne del af processen er det afgørende med en løbende, god og tæt dialog mellem udvikler/investor og Flodbyen Randers P/S. Her vil der også ske en afklaring af, om det er alle kvalitetsmålene, der er lige relevante for det gode projekt på de enkelte byggefelt, herunder f.eks. om inddragelsesprocesser bør foregå for flere byggefelt i delområdet på samme tid.

I forbindelse med dialogen vil kommunens kvalitetsmanual for lokalplanlægning samt tjekliste til lokalplanudarbejdelsen indgå. Disse adresserer de emner, som vil blive drøftet med udvikler/investor i forbindelse med lokalplanlægningen, herunder hvad der forventes i den forestående proces i dialogen med planmyndigheden.

Det handler ikke om smagsdommeri, men om at skabe en tillidsbaseret ramme for at opfylde både udvikler/investors ønsker samt at opfylde de centrale værdier og høje visioner for Flodbyen. Det handler om fælles mål og værdier for at sikre høj kvalitet, god proces og samarbejde med pålidelige relationer og tid til en dialogbaseret proces.

Typisk indledes processen med et kickoff-møde, hvorefter parterne holder faste møder med udvikler/investors skitseprojekt i udkast som udgangspunkt for drøftelserne. Vores ansvar og hovedfokus i Flodbyen Randers P/S vil være hele tiden at afveje kvaliteten i de

SAMARBEJDSPROCES

fremsendte skitseprojekter og at vurdere sammenhængen til resten af Flodbyen og den eksisterende by. Endelig bør skitseprojektet i rimeligt omfang tage højde for de myndighedskrav, som kommunen vil have ift. lokalplanlægning og udstedelse af byggetilladelse. Derfor vil kommunens planmyndighed eventuelt deltage undervejs i drøftelserne om skitseprojekter.

Samtidigt har vi et stort fokus på hele tiden at blive klogere og være åbne for løsningsmulighederne, som udvikler/investor kommer med. Med tillidsbaserede, åbne dialoger inviterer vi til faglig diskussion af fordele og ulemper ved de enkelte løsninger - men altid med afsæt i den vedtagne Udviklingsplan samt kvalitetskrav og -mål.

Flodbyen Randers P/S udarbejder som led i sin kvalitetsledelse en skriftlig vurdering af udviklers/investors skitseprojekt, der bliver holdt op mod alle punkterne i kvalitetsprogrammet og således giver et billede af, hvordan skitseprojektet lever op til kvalitetsmålene. Hvis der skulle være "uoverensstemmelser" mellem skitseprojektet og kvalitetsmålene vil vi i dialog anvise en retning for mulige løsningsmuligheder, så der kan udarbejdes et færdigt skitseprojekt.

- 3. Lokalplanforslag udarbejdes af kommunens planmyndighed** af det/de skitseprojekt(er), som Flodbyen Randers P/S indsender på baggrund af den forudgående dialog. Der kan evt. indsendes flere udvikleres/investorers projekter til samme lokalplanproces.

Byrådet vedtager lokalplanen efter endt høring og eventuelle tilrettelser. Udvikler/investor kontaktes alene ved eventuelle opklarende spørgsmål undervejs.

Kommunens planmyndighed indarbejder skitseprojektet og kvalitetsparametrene i lokalplanen, som på den måde vil være med til at styre kvaliteten.

- 4. Udvikler/investors projekt realiseres** efter lokalplanens vedtagelse og udstedelse af de nødvendige tilladelser. Det forventes fra Flodbyen Randers P/S, at der også i denne fase er en løbende dialog mellem udvikler/investor og arealudviklingsselskabet, hvor det sikres, at det endelige byggeri matcher skitseprojektet og de deri aftalte kvaliteter – herunder også særlig dialog om byggepladsfasen samt snitfladerne mellem de enkelte byggefelters ejere.

En praksis kan f.eks. være at etablere en styregruppe med repræsentanter for investor og arealudviklingsselskabet, der fast mødes i hele processen fra indgået købsaftale til færdigt byggeri og løbende drøfter udviklingen fra skitseprojektet til udførelse af anlægsprojektet. Det betyder, at Flodbyen Randers P/S sidder med ved bordet for at sikre, at det opførte byggeri ender med at få det tilsigtede udtryk. Hvis udvikler/investor f.eks. er nødt til ændre på udformninger eller materialeudtryk, så sker det i et samarbejde, hvor arealudviklingsselskabet er med til at godkende ændringer.

PROCES FOR KØBSAFTALER

Flodbyen Randers P/S indgår købsaftaler med investorer og udviklere ud fra en samlet vurdering af delområdernes funktioner, kvaliteter og krav til bæredygtighed. Selve købsaftalen om et byggefelt med dertilhørende byggeret indebærer, at udvikler/investor skal levere et byggeri af den ønskede kvalitet. Det sker i kraft af en betingelse om, at bygherren leverer et skitseprojekt, der skal leve op til anvisningerne og godkendes af arealudviklingsselskabets bestyrelse som forudsætning for, at byggeriet kan gennemføres. Købsaftalen vil bl.a. indeholde et fælles værdigrundlag, forudsætninger for et samarbejde med "åbne bøger", en aftale om organisering og proces, og samarbejdet i denne samt pris og vilkår.

I forbindelse med den indledende skitseringsproces udarbejdes betingede købsaftaler ("samarbejdsaftaler"), der fastlægger:

- Areal/byggefelter
- Opfyldelse af høje bæredygtighedsmål med lavest mulig CO2-belastning, bl.a. på byggeriets materialer, ressource- og energiforbrug samt socialt, miljømæssigt, sundhedsmæssigt og kulturelt
- Byggeretter fordelt på anvendelse, funktioner og målgrupper
- Øvrige salgsvilkår
- Pris
- Tidsfrist for endelig aflevering af skitseprojekt, der udarbejdes i tæt dialog med arealudviklingsselskabet
- Tidsfrist for byggestart og ibrugtagning
- Nærmere aftale om samarbejdsproces, herunder organisation for hele processen

Arealudviklingsselskabet indgår en endelig købsaftale, når der er opnået enighed om det konkrete projekt, herunder opfyldelse af kvalitetsprogrammets mål. Det forudsættes, at projektdialogen kan finde sted inden for en aftalt tidshorizont på 3-6 måneder. Der kan i de betingede købsaftaler tages forbehold for den efterfølgende godkendelse af lokalplan af Randers Kommune.

Arealudviklingsselskabet gør opmærksom på, at der i forbindelse med endeligt køb af byggefelter vil blive stillet krav om fremsendelse af materialer, som fremgår af tegningsliste med forventede leveringer fra bygherrer til arealudviklingsselskabet inden igangsætning af lokalplanforslag i bilag 1 (se bagerst i dette hæfte).

I forbindelse med skitseringsprocessen skal investor/udvikler efter indgåelse af betinget købsaftale inden for den aftalte tidsfrist, i tæt samarbejde med arealudviklingsselskabet og som grundlag for udarbejdelse af lokalplanforslag fremlægge et projektforslag med tilhørende beskrivelse, herunder særskilte bæredygtighedsmål. Projektforslaget skal bestå af plantegninger, snit, facadeopstalter og visualiseringer, der tydeligt viser byggeriets indpasning i bymiljøet og koblingen til de omkringliggende arealer. Der medsendes endvidere parkeringsregnskab jf. kommuneplanens retningslinjer, sol- og skyggediagrammer, illustration af støjmæssig påvirkning på friarealer samt referencefotos af valg af materialer til bebyggelsen, beplantning, belægnings, inventar, anlæg mv.

Det samlede materiale skal på en overbevisende måde illustrere byggeriets æstetiske, bæredygtige og funktionelle kvaliteter samt koblingen til stedet og "Randers-skalaen". Skitseprojektet ledsages af en redegørelse, der beskriver og evaluerer byggeriets egenskaber i forhold til de oplyste kvalitetsmål. Der kan ikke defineres en skarp grænse, der skal overholdes for hvert enkelt kvalitetsmål. Vægtningen mellem kvalitetsmålene vil bl.a. variere efter arealanvendelsen og det konkrete sted i projektområdet.

Flodbyen Randers P/S foretager en sammenfattende vurdering af projektet, når skitseprojekt og redegørelse foreligger, og eventuelle kvalificeringer aftales. Skitseprojekt og redegørelse for kvalitetsmålene indgår herefter i den endelige udgave som bilag til købsaftalen. Som bilag til den endelige købsaftale udarbejdes også en tidsplan for realiseringen af byggeriet og den tilhørende byggemodning.

Når den endelige købsaftale er indgået, udarbejder bygherrens rådgivere myndighedsprojekt i overensstemmelse med det aftalte skitseprojekt. Myndighedsprojektet forelægges Flodbyen Randers P/S, inden det sendes til Randers Kommune.



Visualisering af Gudenåboliger på Brotoften

FORDELING AF ANLÆGSPROJEKTER (BYRUM OG FÆLLESAREALER) MELLEM SELSKAB OG KOMMUNE

--- Afgrænsning af projektområde for Flodbyen Randers

Forslag til anlægsprojekter for selskabet i etape 1:

Brotoften: Dige og tilhørende byggemodning samt deltanatur og stiftorløb
 Bolværksgrunden: Plint og tilhørende byggemodning
 Bústernalen: Byforbindelsen og tilhørende byrum samt byrum i Dytmærskén

Forslag til anlægsprojekter for selskabet i etape 2:

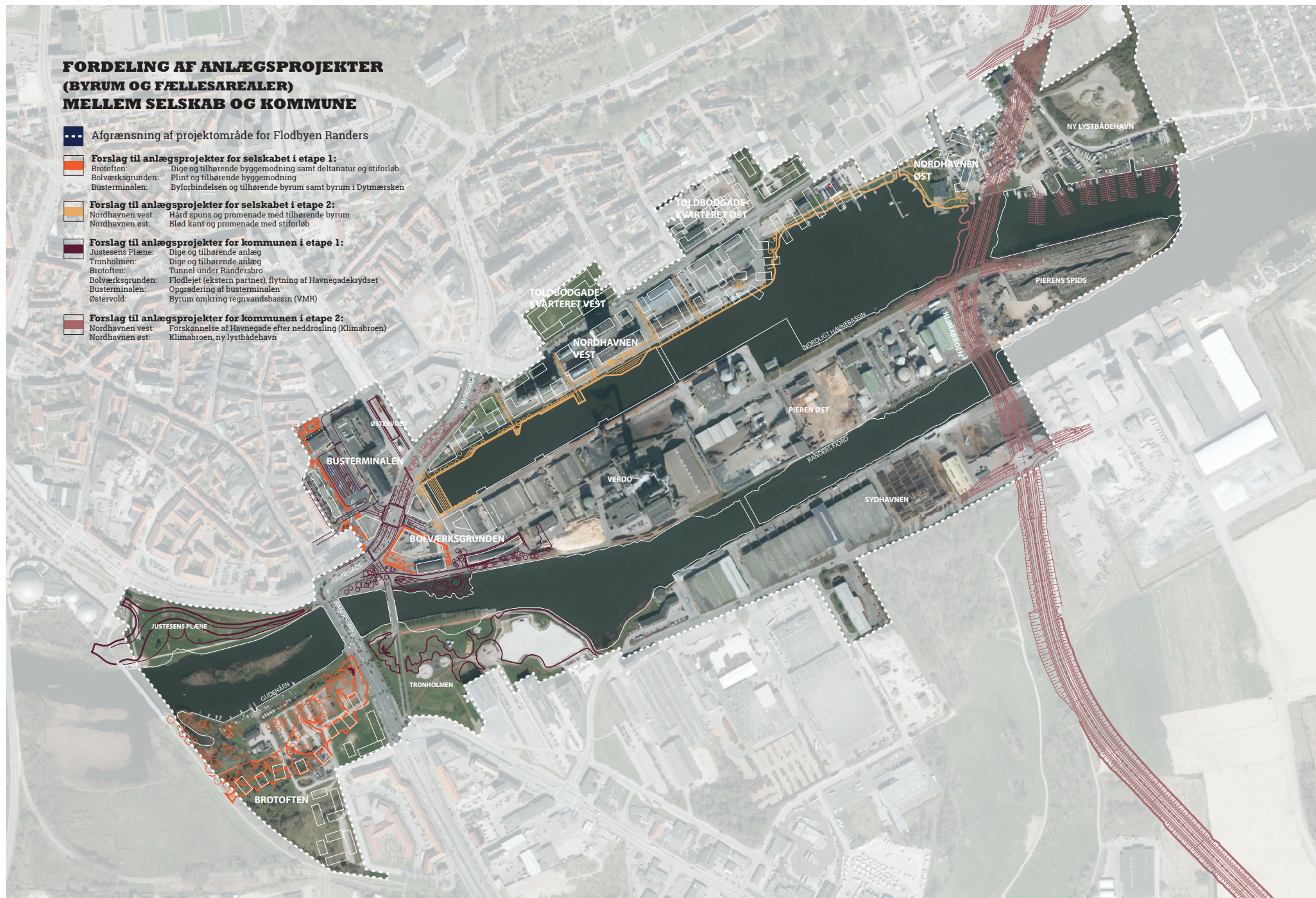
Nordhavnen vest: Hård spuns og promenade med tilhørende byrum
 Nordhavnen øst: Blød kant og promenade med stiftorløb

Forslag til anlægsprojekter for kommunen i etape 1:

Justesens Plæne: Dige og tilhørende anlæg
 Tronholmen: Dige og tilhørende anlæg
 Brotoften: Tunnel under Randersbro
 Bolværksgrunden: Flodlejet (ekstern partner), flytning af Havnegadekrydset
 Bústernalen: Opgradering af bústernalen
 Østervold: Byrum omkring regnvandsbassin (VMR)

Forslag til anlægsprojekter for kommunen i etape 2:

Nordhavnen vest: Forskønnelse af Havnegade efter neddrøsning (Klimabroen)
 Nordhavnen øst: Klimabroen, ny lystbådehavn



ROLLEFORDELING

Kvalitetsprogrammet tager udgangspunkt i den grundlæggende, aftalte fordeling af roller og ansvar i Flodby-projektet. Arealudviklingsselskabet leverer de overordnede værdiskabende anlæg og byggemodning af arealerne, herunder stier og adgangsveje, pladser, natur- og byrum, klimatilpasning mod Gudenåen og Randers Fjord og offentlige parkeringsarealer. Derudover koordinerer selskabet med ledningsejerne alle forsyninger frem til skel.

De konkrete anlæg, som selskabet etablerer i et højt kvalitetsniveau i forbindelse med hver enkelt etape frem til skel, vil blive beskrevet i nærmere i forbindelse med en endelig købsaftale med investor/udvikler, herunder forsyningsforhold, jordbunds- og støjmæssige forudsætninger mv.

Udvikler/investor køber en eller flere sokkelgrunde med tilhørende byggeretter og gennemfører sit byggeri samt anlæg af friarealer inden for byggefeltet (gårdrum, tagterrasser mv). Udvikler/investor har den økonomiske forpligtelse til at etablere det antal P-pladser, som følger af Randers Kommunes P-norm og den fysiske forpligtelse til at etablere de forudsatte parkeringsløsninger inden for sokkelgrunden med mindre andet aftales.

Randers Kommune har indskudt arealerne i arealudviklingsselskabet, og samtidig investerer kommunen markant i byudviklingen med klimaparker på Justesens Plæne og Tronholmen, nyt Havnegadekryds og ikke mindst Klimabroen, der er en del af den samlede klimatilpasning og som skal aflaste

Randersbro trafikalt. Derudover leverer kommunen endvidere byrumsanlægget Flodlejet på Bolværksgrunden, forventeligt i samarbejde med fond.

Arealudviklingsselskabet byggemodner løbende i takt med afsætning af byggeretter i etape 1, således at der kan skabes færdige bykvarterer. Tilpasset udviklers tidsplan vil Flodbyen Randers P/S etablere en indledende byggemodning, der f.eks. omfatter etablering af interne veje, nedlægning af forsyningsledninger og opsætning af gadebelysning, evt. som en midlertidig løsning. Når udvikler klargør byggeriet til indflytning, færdiggøres byggemodningen med endelige overflader, beplantning og supplerende belysning.

Efter endelig vedtagelse af lokalplanen og byggetilladelse kan udvikler/investor påbegynde og gennemføre sit byggeri på det købte byggefelt, herunder friarealer, parkeringspladser mv. tilhørende det opførte byggeri jf. den vedtagne lokalplan. Udvikler/investor har efter opførelse af byggeriet ansvaret for driften af eget område, således f.eks. også egne friarealer og parkeringsanlæg, medmindre opgaven overdrages til anden part. På sigt forventes det, at grundejere i bydelen vil blive medlemmer af en eller flere bydelsforeninger, der har til formål at sikre drift, fællesskab og vedligehold af bydelen, herunder af de nyetablerede klimasikringsløsninger, som sørger for beskyttelse af hele midtbyen ved stormflodshændelser. Foreningerne vil gradvist overtage driftsansvaret i takt med at byggefelterne overtages og bebygges.

MÅLGRUPPER OG BEHOV

På baggrund af undersøgelser i forbindelse med udviklingsplanen og analyse foretaget af firmaet Exometric har vi identificeret fire kernemålgrupper, som vi forventer vil flytte ind i Flodbyen: unge, børnefamilier, seniorer og aleneboende. Ifølge analysen vil et bredt udsnit af borgere, som planlægger eller overvejer at flytte til Randers (eller at flytte internt i Randers), efterspørge de boligtyper, som Flodbyen leverer, herunder særligt grupperne "unge på vej" og "seniorer". Derfor prioriterer projektet at skabe plads til en ret mangfoldig boligmasse, der organiseres omkring gode offentlige og semioffentlige rum, samt en række samlende og identitetsskabende pladser og funktioner.

Den danske befolkning bliver ældre, og andelen af personer over 60 år stiger væsentligt i de kommende år. Denne udvikling ses også i Randers Kommune, hvor antallet af borgere under 40 år i de sidste ti år har været stabil, mens antallet af borgere over 40 år er steget betydeligt. En interessant målgruppe er derfor "velfunderede husejere", som allerede i stor udstrækning findes i kommunen. 75% af alle flytninger i Randers Kommune er interne. Andre væsentlige målgrupper, der tiltrækkes til kommunen er segmentet, der kommer fra landet og mindre landsbyer. Denne målgruppe flytter ofte mod større byer.

Det er samtidig en landsdækkende tendens, at yngre målgrupper bliver længere i lejligheder i byerne, inden de flytter i villa. Det kan både skyldes, at der er flere singler og dermed ikke økonomi til en villa, men det kan også være grundet livsstil, og at byerne tilbyder flere muligheder. Denne udvikling betyder ændrede boligbehov, og at den eksisterende boligmasse ikke passer til den fremtidige efterspørgsel.

Gennem grundige analyser kan det konstateres, at der primært vil være et marked for boliger i Flodbyen – og kun i et begrænset omfang kontorerhverv, offentlige formål, kultur- og bylivsskabende funktioner koncentreret omkring Bolværksgrunden. Der planlægges ikke for større arealer til dagligvarehandel i projektområdet, men i begrænset omfang for caféer, restauranter og mindre butikker i stueetagerne af nogle af boligkarreerne.

Flodbyens boligudbud vil i særdeleshed understøtte de nuværende tendenser i markedet, herunder bidrage med bæredygtig byudvikling i den unikke natur midt mellem Gudenåen og Randers Fjord samt midtbyens faciliteter og tilbud. På tværs af målgrupperne ser vi således tre centrale drivere for bosætning: 1) ønsket om nærhed til natur, grønne områder og en sundere livsstil, 2) ønsket om mere bykvalitet og nærhed til tilbud som café, byliv osv. og 3) relation til flere fællesskaber og sociale sammenhænge i hverdagen. Der vil således være et marked for både lave, mindre rækkehuse med adgang til grønne omgivelser, byhuse i 2-3 etager hvor den lokale gade danner en tryk ramme om hverdagslivet, etageboliger med både leje- og ejerboliger med få forpligtelser og med udsigt samt billige ungdomsboliger med kontakt til byens puls.

Der udarbejdes en opdateret Exometric-analyse i 2022 og efterfølgende efter behov som udgangspunkt for løbende vurderinger af målgrupper.

BÆREDYGTIG BYUDVIKLING

Flodbyen er spydspidsen i kommunens ambition om at blive byen med landets mindste ressourceaftryk pr. indbygger, og med udgangspunkt i FN's Verdensmål vil Flodbyen Randers P/S gå ambitiøst til værks med fokus på både social, klima-, natur- og miljømæssig samt ressourcemæssig bæredygtighed. Det overskyggende fokuspunkt er at skabe en ny bydel med høj kvalitet og hjemlighed i hverdagslivet baseret på styrkelse af fællesskabet og lige adgang til arealerne langs vandet for alle. Flodbyen skal være en bydel så god, at man ikke flytter fra den igen. Byudviklingen skal ske i en åben dialog-baseret proces med borgerne, investorer og developere, inden der vedtages konkrete lokalplaner.

Fokuspunkter i den bæredygtige byudvikling

- Flodbyens kvarterer forventes certificeret på mindst DGNB-guld på bydelsniveau. Derudover er det et krav, at nybyggeri opnår en anerkendt standard, f.eks. Svanemærket, DGNB-certificeret, som kan indgå i selskabets certificering af dets samlede bydelsområde.
- Valg af materialer til bygninger, byrum og anlæg ud fra hensyn til holdbarhed, genbrug og/eller lav miljøpåvirkning i produktionen
- Reducering af bydelens miljøbelastning, f.eks. i byggefasen og efterfølgende drift og afkøling af bygninger
- Varierede nybyggerier med forskellige boligtyper, -størrelser og -ejerforhold
- Sundhedsfremmende mobilitet i hverdagen med let adgang til offentlig transport og tilvalg af bæredygtig grøn transport
- Byrum med formidling, information og "nudging" til bæredygtig adfærd
- Strategier for etablering af ladeinfrastruktur til elcykler og elbiler
- Lette og optimale forbindelser for cyklende og gående
- Forøge andelen af vedvarende energi fra vand, sol og jord
- Klimatilpasning som en integreret del af nybyggerier, byrum og grønne arealer
- Skabe synergier mellem anlægsprojekter, f.eks. klimatilpasning og nybyggeri
- Styrke mental sundhed og trivsel ved at skabe nem adgang for alle
- Velindrettede byrum indrettet med et godt mikroklima
- Steder til motion, leg, idræt og friluftsliv
- Understøttelse af fællesskab og sociale alliancer mellem beboere, foreninger og partnerskaber, f.eks. i form af fælles byhave/gårdhaver/køkkenhaver, delte faciliteter (fælles værksted, havemaskiner, klublokaler, lokaler til foreninger i hele Randers etc.).
- Inkluderende og deltagerinddragende processer på flere skalaniveauer, f.eks. tiltag, der understøtter gode naboforhold i byggeprocessen
- Formidling, vidensdeling og oplysning om innovative bæredygtige tiltag
- Tværfaglige input i projekterings- og anlægsfaser





BESKRIVELSE AF DELOMRÅDER

Uddrag fra Udviklingsplanen og Kvalitetskrav for Flodbyen

BROTOFTEN

ATTRAKTIVE BOLIGER I FLODELTAET





Arealet før og nu

Brotoften ligger mellem Randersbro og Den Blå Bro, som blev anlagt som jernbanebro i 1900. Jernbanestrækningen blev nedlagt i 1971, og i dag anvendes broen som cykel- og gangforbindelse over Gudenåen. Randers Stolefabrik blev opført på Brotoften i 1903. Fabrikken havde en central placering langs Randers-Ryomgård-banen. Bygningen nedbrændte i 1948 under en storbrand. I området har der været forskellige erhverv som bl.a. autoværksteder, møbelfabrik, karosserifabrik, stenhuggeri, engroshandel og servicestation.

Delområdet huser i dag en medievirksomhed (der fraflytter i 2022) og Randers motorbådsklub, og der er anlagt kajpladser. Det østlige areal på Brotoften anvendes om sommeren til events som cirkus og tivoli. Det centrale areal anvendes til offentlig parkeringsplads, mens den vestlige del af Brotoften henligger som grønt område. En del af den vestlige kant af arealet er beskyttede §3 naturtyper som en del af engarealerne omkring Gudenåen. Brotoften grænser mod vest op til Storkeengen, der også er §3 naturområde.



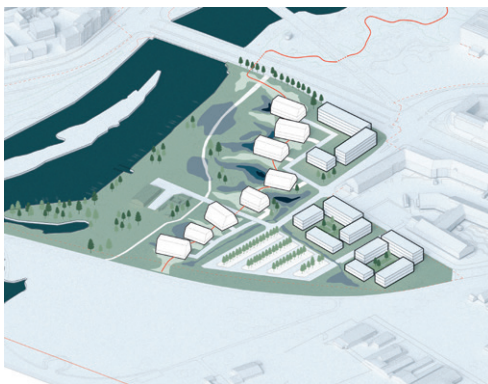
Arealets særlige identitet i Flodbyen

Med sin unikke placering på kanten af Gudenådeltat bliver Brotoften Flodbyens første nye grønne boligkvarter. Ønsket er at genfortolke midtbyens karréer, skala og karakter blandet med forstadens gavle vendt mod vandet som et særligt signaturområde for Flodbyen. Derudover understreges områdets unikke placering med en videreførelse af Gudenåens floddelta-natur som en integreret del af arealets grønne områder. Området varieres i lave bygningshøjder og sammensætning af boligtyper, så der skabes en natur-

lig overgang til naturdeltaet mod vest samt de eksisterende bebyggelser i området mod syd. Kvarteret højvands sikres med et dige, hvorpå enkeltstående bygninger placeres. Bag diget indpasses en samlet bebyggelse og evt. et regnvandsbassin i sammenhæng med et offentligt parkeringsområde. En ny gang- og cykel forbindelse etableres gennem floddelta-naturen, og Randers Kommune undersøger muligheden for etablering af en tunnel under Århusvej/Randersbro, der vil skabe forbedret sammenhæng med Tronholmen og midtbyen.

BYRÅDETS KVALITETSKRAV FOR BROTOFTEN

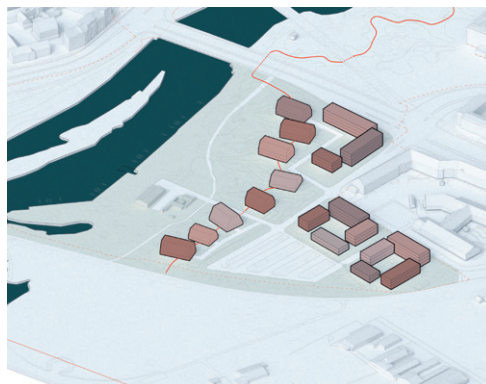
ALTDI NÆRVÆRENDE NATUR



Naturen mellem bygningerne skal binde området sammen med Gudenåen

Brotoften skal udvikles med floddelta-naturen som det gennemgående, grønne "tæppe" under de nye bebyggelser i området. De eksisterende grus- og græsflader skal erstattes af naturelementer fra floddeltaet og skal tage udgangspunkt i en ny beplantning af hjemmehørende arter i sammenhæng med Gudenåens natur.

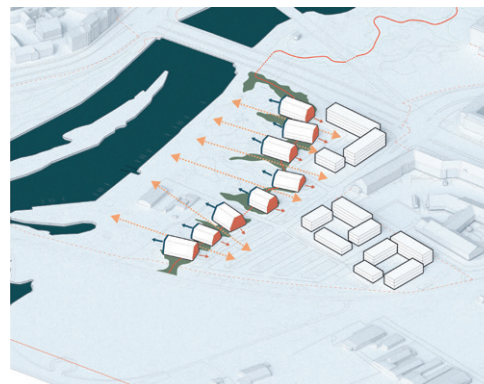
TILGÆNGELIG VANDKANT FOR ALLE



Klimabåndets dige skal integreres i bebyggelse og landskab

Det skal sikres at diget Gudenåboligerne er et karakter- og herlighedsgivende element for alle i kvarteret, og at det ikke medvirker til at skabe en for- og bagside. Boligerne på diget skal placeres solitært med kig mellem bygningerne fra de øvrige bebyggelser bagved, og der skal skabes adgange på tværs af diget. Den særprægede, unikke deltanatur skal helt tæt på alle boliger i området, så der skabes en sammenhængende overgang til Gudenåen.

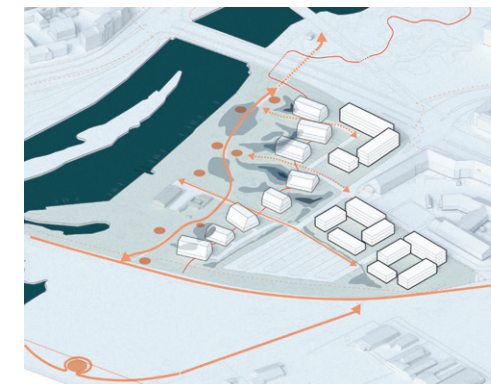
VARIERET OG FORBUNDET BY



Bebyggelsen skal materiale-mæssigt harmonere med floddelta-naturen

Boligernes udtryk skal sikre følelsen af at 'bo i deltaet', både når man befinder sig i sin bolig og når man bevæger sig gennem området. Brotoften skal fremstå som en samlet arkitektonisk helhed i harmonerende materialer og farvenuancer med Gudenåens vegetation, f.eks. tørrede tagrør, træ og mursten – og ikke bygninger af stål, beton og plastikplader eller stærke farver. Bebyggelsen skal fremstå med forskellige etagehøjder, der sikrer variation mellem husene.

MANGFOLDIGT BY- OG HVERDAGSLIV



Der skal skabes tilgængelighed og opholdsrum til hverdagslivet

Fælles opholds- og hverdagsrum skal indgå som naturlige elementer i landskabet og mellemrum mellem husene. Floddelta-naturen skal ikke opleves som privatiseret, men som et fælles gode. Der skal skabes mulighed for mindre opholdsarealer, hvor der skabes balance mellem det private og fælles hverdagsliv mellem husene med plads til både fællesskab, naboskab og privatliv. Der skal etableres rekreative stiforbindelser i området, som gør det let at opleve floddelta-naturen.

BROTOFTEN



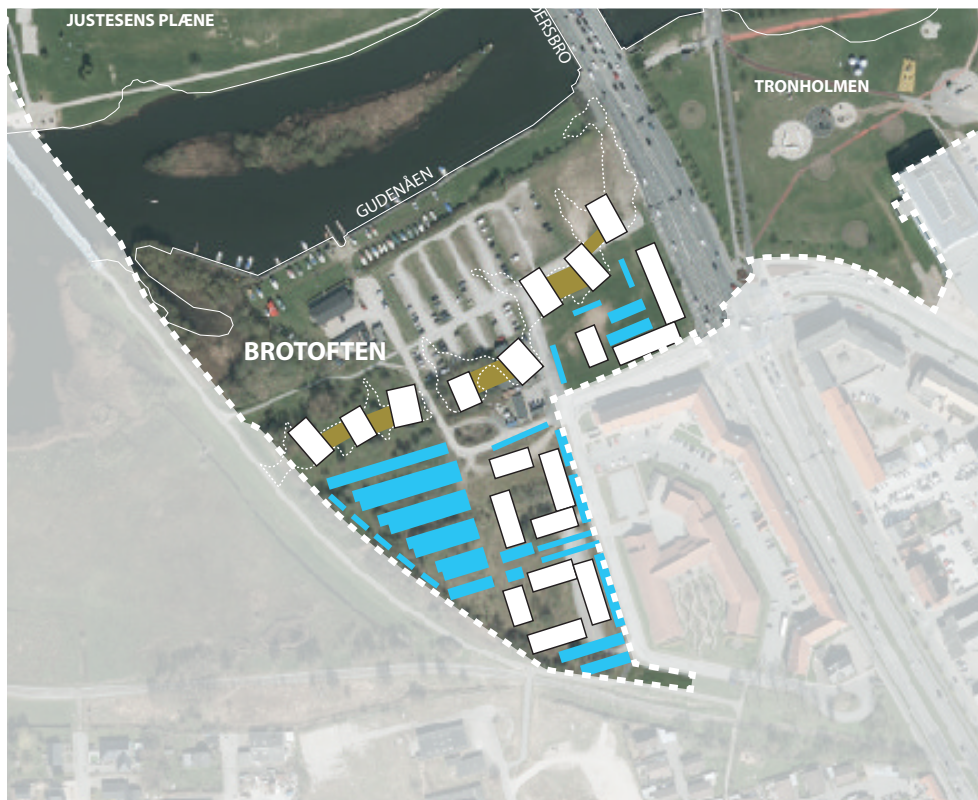
NATUR OG VAND

- Nye vandbassiner
- Bepantning og grønne arealer
- Klimabåndets diger
- Promenade og fast belægning
- Plinte og højvandsmure
- Permanente mobile løsninger
- Klimabåndets stormflodskote 3,



ETAGEMETER OG FUNKTIONER

- Etagemeter
- Boliger



PARKERINGSLØSNINGER

- Afgrænsning af projektområde for Flodbyen Randers
- Byggefelter fra udviklingsplanen
- Nye vandkanter fra udviklingsplanen
- Parkering på terræn og gadeparkering
- Parkering i plint (konstruktion)
- Byggefelter med sammenhørende parkering



BYGNINGSHØJDER

- 1 etage
- 2 etager
- 3 etager
- 4 etager

BOLVÆRKSGRUNDEN

BYENS NYE SMELTEDIGEL





Arealet før og nu

Delområdet ligger ud til Havnegade og Randersbro, som er trafikbelastede veje. Øst for Randersbro ligger stibroen, som forbinder den nordlige del af byen med den sydlige for cyklister og gående. Gennem tiden har der ligget flere benzin-, service- og tankstationer på arealet. Endvidere har der været en vejerbod til havnen og flere jernbanespor krydser ind over arealet.

Pakhuset på Kulholmsvej 2 blev opført i 1949 af De Danske Sukkerfabrikker. Dette er et klassisk rødmuret pakhuis med et særligt "tøndetag" og højtstående portåbninger i bygningens langsider. Langs pakhusene ligger stadig jernbanespor. Pakhuset anvendes i dag til Randers Streetfood, og bygningen skal bevares i kombination med de nye bygninger på bolværksgrunden. Pakhuset på Kulholmsvej 4 blev opført i 1939 som et styk-godspakhus. På kajen ud for pakhuset udløb skibet med rutefart mellem København og Randers. Pakhusets bygninger anvendes i dag til fiskerestaurant og til forskellige arrangementer, f.eks. Randers Revyen.

En del af Bolværksgrunden anvendes i dag til offentlig parkeringsplads. Havnekontoret ligger placeret midt på grunden. Ved Energikajen ligger en mindre bygning, der tidligere har været fiskehandler i. Den nordlige del af delområdet kaldes Dronningekajen og er i de seneste år udviklet til rekreativt område.



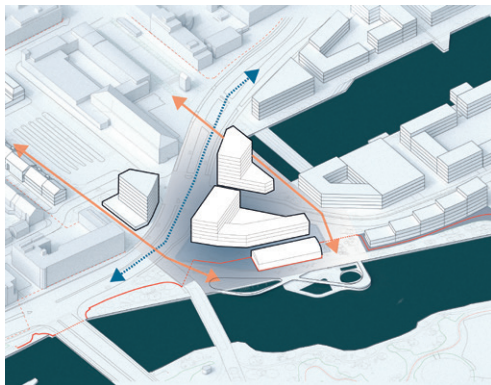
Arealets særlige identitet i Flodbyen

Bolværksgrunden er udviklingsplanens absolutte omdrejnings- og samlingspunkt. Centralt på grunden placeres et nyt kultur- og fælleshus, kaldet Bolværket, i tilknytning til det eksisterende pakhuis, som i dag huser Street Food. Bolværket foreslås indrettes med musik- og teateraktiviteter, restaurant, evt. borgerservice eller anden kommunal funktion, bydelskontor og co-working arealer for byens borgere. Ved siden af Bolværket gives mulighed

for at opføre et hotel på en attraktiv placering med udsigt over havnebasinet. Der etableres P-hus umiddelbart øst for Bolværket. Bolværket skaber et nyt byrum mod syd og på det sted, hvor Gudenåen møder Randers Fjord, etableres Flodlejet: byens nye blågrønne by/vandrum med flodbad, formidlingssted for naturoplevelser samt ophalerplads for kanoer og kajakker. Nord for Havnegade ved det nye kryds etableres et punkthus, der arkitektonisk skal spille sammen med Bolværket og hotelbygningen.

BYRÅDETS KVALITETSKRAV FOR BOLVÆRKSGRUNDEN

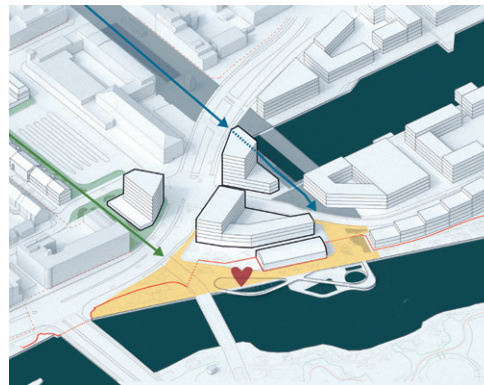
ALTDI NÆRVÆRENDE NATUR



Byrum og forbindelser skal koble midtbyen med vandet

Bolværksgrunden er det sted i Flodbyen, hvor Randers midtby møder vandet. Her skal naturen møde den hårde og belagte by. Dette møde skal formidles i byrummene omkring Bolværket, hvor der skal skabes kontakt til vandet i den grønne bynatur med Flodlejet. Områdets belægning skal have et særligt fokus, da Bolværksgrunden er et større knudepunkt for mange forskellige bevægelsesmønstre.

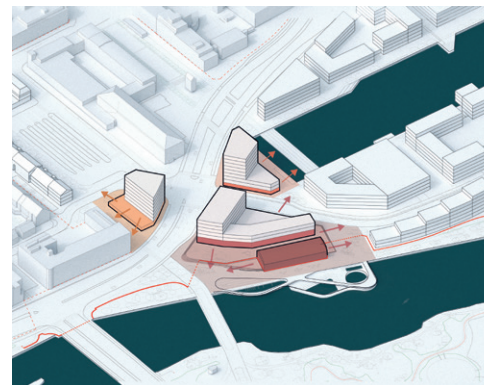
TILGÆNGELIG VANDKANT FOR ALLE



Der skal skabes ubesværede gangforbindelser til og på vandet

Klimabeskyttelsen må ikke udgøre en barriere for adgangen til vandet, når man kommer fra midtbyen. På Bolværksgrunden skal Klimabåndet som det eneste sted mod åen og fjorden indpasses i de hårde belægninger og plateauer. For at skabe lette forbindelser skal klimabeskyttelsen udformes "usynlig og ubesværet" i en trappe- og rampeformation omkring Bolværket. Samtidig skabes nye overgange ved kanten, afskærmede nicher og brede trapper som giver muligheder for ophold nær vandet.

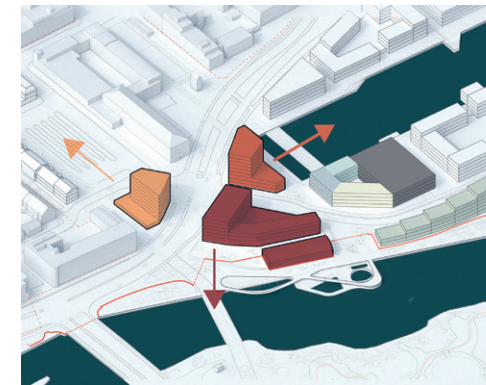
VARIERET OG FORBUNDET BY



Der skal skabes åbne stueetager mod byrummene

Det er vigtigt at bygningernes stueetage fremstår åbne og inviterende. Funktionerne i bygningen skal kunne indtage dele af byrummet omkring bygningerne, og her skal især de sydlige, østlige og vestlige facader prioriteres. Bygningernes generelle udformning af stueetagerne skal have en menneskelig skala i deres udformning.

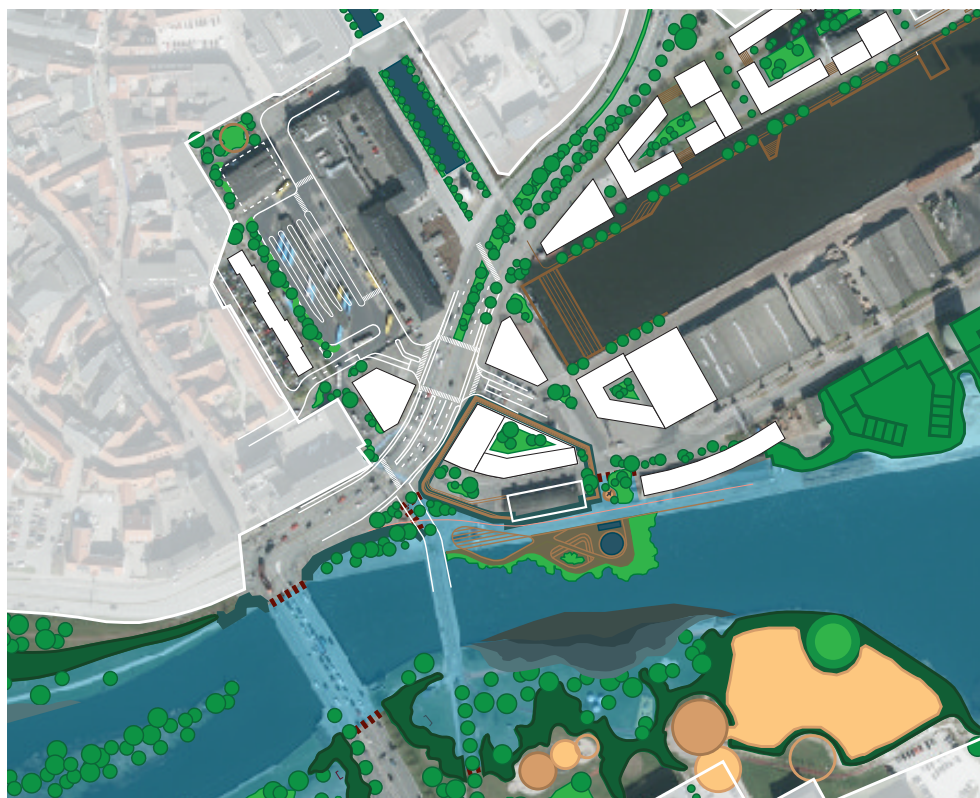
MANGFOLDIGT BY- OG HVERDAGSLIV



Det særlige havnemiljø skal bevares og formidles i nybyggeri

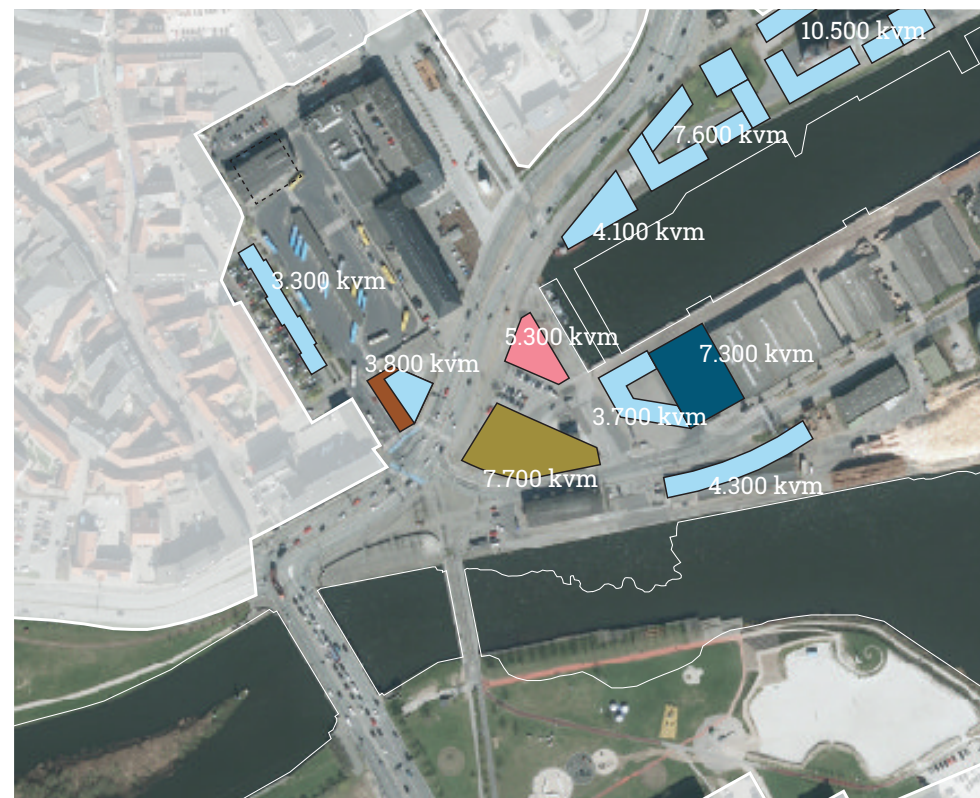
Nye bygninger skal udformes med referencer til det omgivende landskab og stedets historie. De forskellige bygninger skal som punkthuse markere sig på afstand og som ikoner i det indre havnebassin ved Bolværket. Samtidigt skal de markante 3 bygninger i deres arkitektur indgå i en ny historiefortælling omkring byens landskab og industrihistorie, f.eks. gennem materialevalg, form og udtryk med referencer til havnens historiske spor.

BOLVÆRKSGRUNDEN



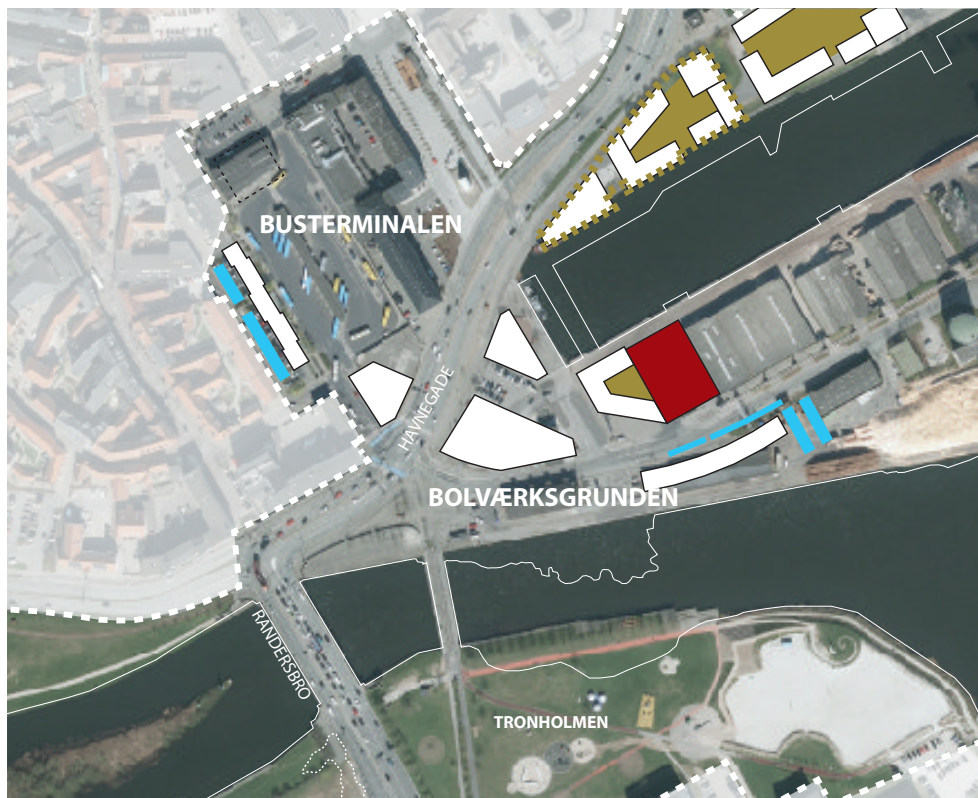
NATUR OG VAND

- | | |
|-------------------------------|-------------------------------|
| Nye vandbassiner | Plinte og højvandsmure |
| Beplantning og grønne arealer | Permanente mobile løsninger |
| Klimabåndets diger | Klimabåndets stormflodskote 3 |
| Promenade og fast belægning | |



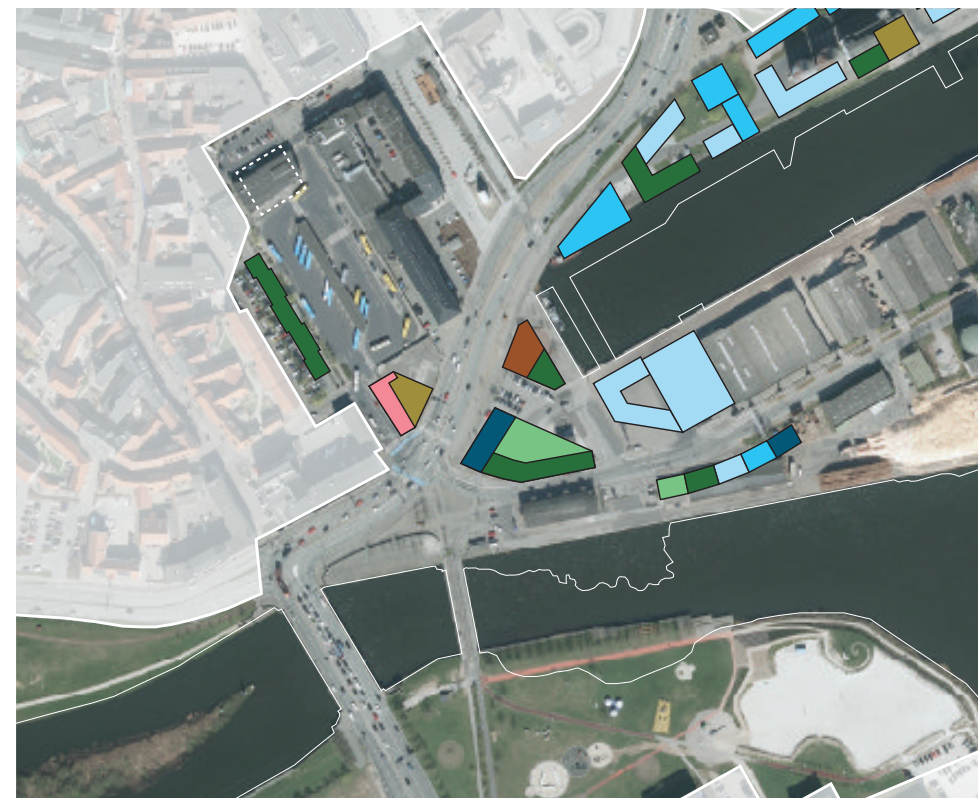
ETAGEMETER OG FUNKTIONER

- | | |
|---------------|---------------------------------|
| Etagemeter | Hotel |
| Boliger | Detailhandel |
| Parkeringshus | Kultur og offentlige funktioner |



PARKERINGSLØSNINGER

- Afgrænsning af projektområde for Flodbyen Randers
- Byggefelter fra udviklingsplanen
- Nye vandkanter fra udviklingsplanen
- Parkering på terræn og gadeparkering
- Parkering i plint (konstruktion)
- Byggefelter med sammenhørende parkering
- Parkeringshus



BYGNINGSHØJDER

- 1 etage
- 5 etager
- 2 etager
- 6 etager
- 3 etager
- 8 etager
- 4 etager
- 9 etager

AREALER OMKRING BUSTERMINALEN

DEN NYE BYFORBINDELSE

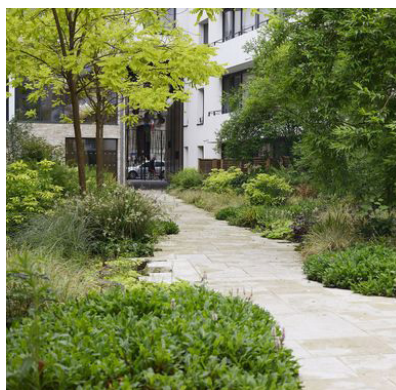




Arealet før og nu

Delområdet ligger tæt på midtbyen og nord for Havnegade, som er en trafikbelastet vej hvorfra der bl.a. er indkørsel til busterminalen. Det vestlige område af delområdet ved Trangstræde anvendes i dag som offentlig parkeringsplads. Delområdet har i mange århundreder været en del af den tætte midtby, og der har tidligere været et tætbebyggede boliger samt maskinværksted, materielgård, jernstøberi, autoværksted og servicestationer. På arealet lige nord for Havnegade lå ind til for få år siden en Shell tankstation. Det tætbebyggede område var i 1960'erne kun delvist beboet og i elendig forfatning. En sanering blev igangsat i området, og alle bebyggelser blev nedrevet. Rutebilstationen blev flyttet fra Slotspladsen og etableret i 1965 på arealet. I 2006 blev rutebilstationen omlagt til en samlet busterminal for bybusser og regionalbusser.

Hver dag stiger 8000 mennesker på en bus på busterminalen, 5000 stiger på en bybus og 3000 stiger på en regionalbus. Halvdelen af passagererne i bybustrafikken har Randers midtby som mål, og hver tredje bybuspassager - cirka 1000 personer om dagen - skifter til enten en anden bybus eller en regionalbus på terminalen.



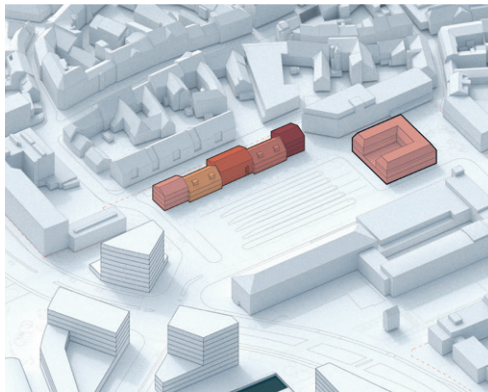
Arealets særlige identitet i Flodbyen

Busterminalen indrettes med en kompakt og funktionel ny busterminal, et attraktivt byrum mod nord ved Dytmærskens og en vigtig ny byforbindelse mellem middelalderbyen og de nye attraktioner på Bolværksgrunden. Kombineret med en flytning af det eksisterende lysregulerede kryds og etablering af en ny fodgænger- og cykelpassage over Havnegade fastholdes en høj kol-

lektiv tilgængelighed til bymidten og de nye havnearealer. Byggefeltet langs Trangstræde og nord for Havnegade vil afslutte de opbrudte karréstrukturer og vil være de mest bynære byggefelter tættest på bylivet i middelalderbyens handelsbymidte.

BYRÅDETS KVALITETSKRAV FOR AREALER OMKRING BUSTERMINALEN

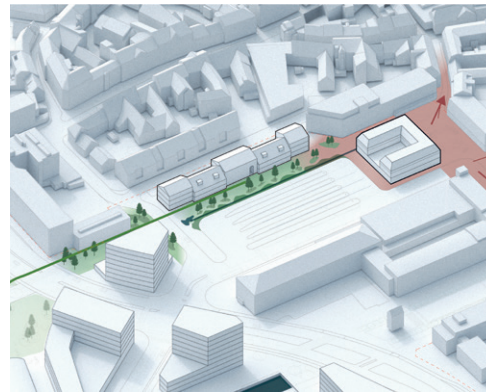
ALTID NÆRVÆRENDE NATUR



Byforbindelse skal koble byen med vandet

Der skal etableres en ny grøn byforbindelse fra Dytmærskens til Flodlejens ved Bolværket. Forbindelsen skal flette midtbyen sammen med vandet og samtidigt give Busterminalen et grønt bagtæppe. Der skal skabes en glidende overgang fra midtbyens forskellige belægninger til Bolværkets og Flodlejens flader. Byforbindelsen skal både kunne fungere som pauserum for busrejsende og som delvis afskærmning af busterminalen for ny bebyggelse, f.eks. byggefeltet langs Trangstræde.

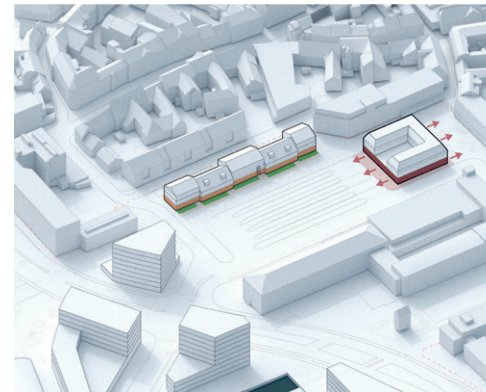
TILGÆNGELIG VANDKANT FOR ALLE



Midtbyens skala og udtryk skal fortolkes i nybyggeri

Ny bebyggelse skal tage inspiration og afsæt i midtbyens skala, udtryk og opbygning. Bebyggelsen skal placeres, så der skabes en sammenhængende struktur mod byforbindelsen, og der skal bevidst arbejdes med base, midterparti og tagmotiver som i den øvrige midtby. Husene skal fremstå som en samlet arkitektonisk disposition med variation i facadeudtryk ved eksempelvis skift i farvenuancer, bygningsdetaljer og materialer. Hertil skal der være særlig opmærksomhed omkring kantzoner, så der skabes gode kvaliteter nær et trafikalt knudepunkt.

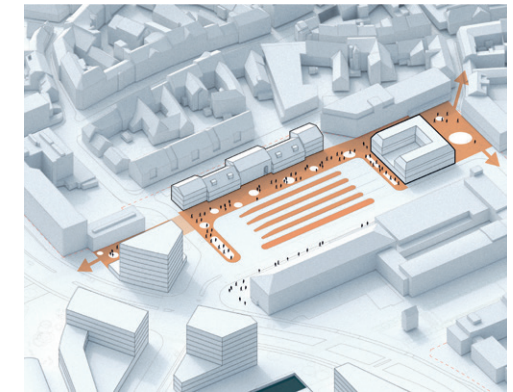
VARIERET OG FORBUNDET BY



Der skal skabes gode opholdsrum og forbindelser for brugere og passagerer

Busterminalen er bylivsgivende i forhold til de mange rejsende, som har terminalen og de omkringliggende områder som del af deres dagligdag. Der skal dermed skabes gode opholdsrum for de mange brugere og passagerer, som benytter busterminalrummet. Derudover skal der sikres tilstrækkelig cykelparkering i samspil med de øvrige opholdsmuligheder, f.eks. langs den nye forbindelse.

MANGFOLDIGT BY- OG HVERDAGSLIV



Stueetagen i nybyggeri skal udformes under hensyntagen til bylivet

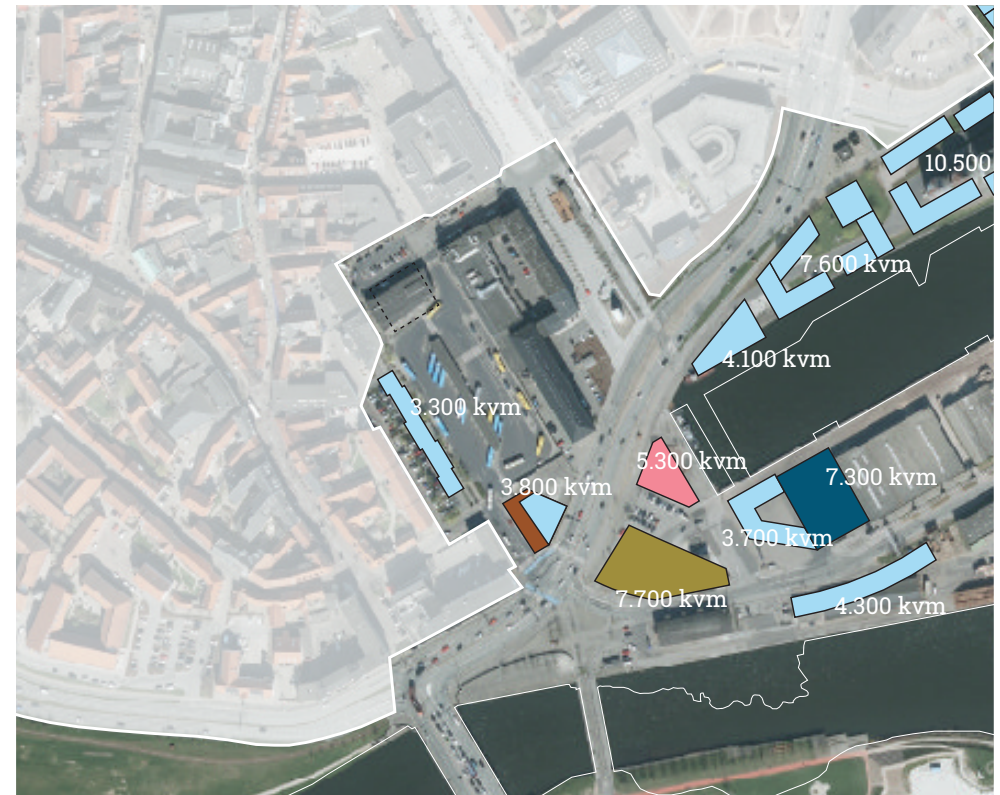
Stueetagerne skal gives et særligt fokus, da der ikke ønskes helt lukkede facader. Det er samtidig ikke en forventning, at der kan placeres butikker, caféer og lignende i alle stueetager. Derfor skal eventuelle boliger, der placeres i stueetagen, gives et facademæssigt udtryk defineret af privat, semiprivat og offentlig karakter.

AREALER OMKRING BUSTERMINALEN



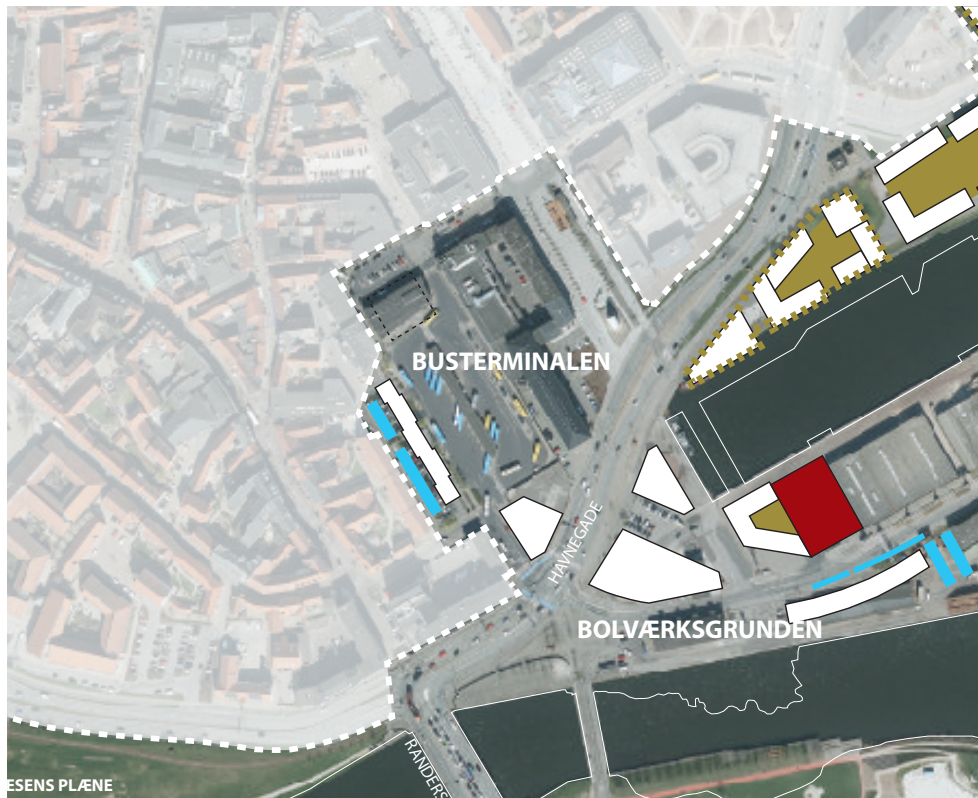
NATUR OG VAND

- | | |
|-------------------------------|-----------------------------|
| Nye vandbassiner | Plinte og højvandsmure |
| Beplantning og grønne arealer | Permanente mobile løsninger |
| Klimabåndets diger | Klimabåndets stormflodskote |
| Promenade og fast belægning | |



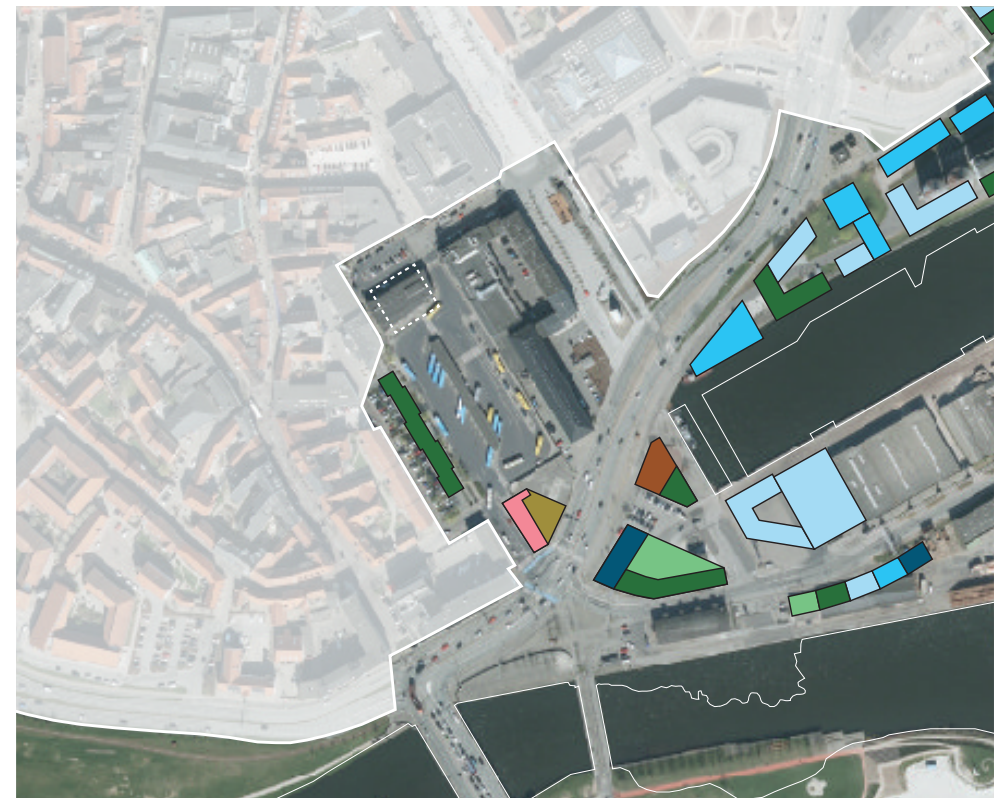
ETAGEMETER OG FUNKTIONER

- | |
|----------------------------|
| Etagemeter |
| Boliger |
| Parkeringshus |
| Hotel |
| Detailhandel/kontorerhverv |



PARKERINGSLØSNINGER

- Afgrænsning af projektområde for Flodbyen Randers
- Byggefelter fra udviklingsplanen
- Nye vandkanter fra udviklingsplanen
- Parkering på terræn og gadeparkering
- Parkering i plint (konstruktion)
- Byggefelter med sammenhørende parkering



BYGNINGSHØJDER

- 1 etage
- 2 etager
- 3 etager
- 4 etager
- 5 etager
- 6 etager
- 8 etager

TOLBODGADE- KVARTERET

ET KVARTER MELLEM BY OG VAND

OBS:

Byggefelterne i Toldbodgadekvarteret er planlagt til realisering i etape 2, da arealerne pt. er ejet af Randers Kommune og Randers Havn og først er aftalt indskudt i arealudviklingselskabet i 2028. Det kan dog ved særlig interesse for køb af byggefelterne tidligere end planlagt konkret vurderes muligheden for udarbejdelse af lokalplan under forudsætning af, at særligt støjforhold og klimasikring kan sikres overholdt i forbindelse med boligbyggeri.





Arealet før og nu

Delområdet omkring Tolbodgadekvarteret ligger mellem den nuværende nordhavn og Tøjhushavekvarteret. Tolbodgadekvarteret har været anvendt til bl.a. kvægtorv og eksportslagteri. Der har været kartoffelpakhus med bl.a. oplag af gødning i tilknytning til korn- og foderstofforretning, træhandel og maskinhandel. Delområdet tidligere bygninger er i dag nedrevet, så arealerne primært fremstår ubebyggede. På det vestlige areal ligger i dag en græsplæne foran Mediehuset.

Bag delområdet ligger Tøjhushaven, der i 1802-1805 blev anlagt som den første offentlige folkepark i Danmark. Tøjhushaven er i dag et yndet grøn oase i midtbyen. Tøjhushavekvarteret er et gammelt arbejderkvarter, repræsenteret ved forskellige byggestile og bygningstyper. Der blev i slutningen af 1990'erne gennemført kvarterløft, hvor de tidligere remisebygninger blev genanvendt til et nyt beboer- og aktivitetshus. Der blev i forbindelse med kvarterløftet udført højvandsbeskyttelse langs Tolbodgade, der i dag til dels beskytter Tøjhushavekvarteret mod oversvømmelse.

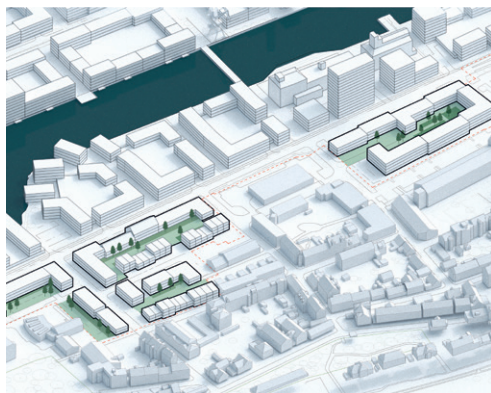


Arealernes særlige identitet i Flodbyen

Toldbodgadekvarteret er placeret bag de kommende karrébebyggelser langs Nordhavnen. For at skabe gode mikro-klimatiske forhold i bebyggelsen kan man med fordel skabe et mere sammenhængende og skærmet bykvarter i tæt sammenhæng med de eksisterende, ældre bebyggelser omkring Tøjhushaven. Toldbodgadekvarteret fortættes med de nye bebyggelser og skal orienteres mod vandet gennem styrkede visuelle sigtelinjer mod syd.

BYRÅDETS KVALITETSKRAV FOR TOLDBODGADEKVARTERET

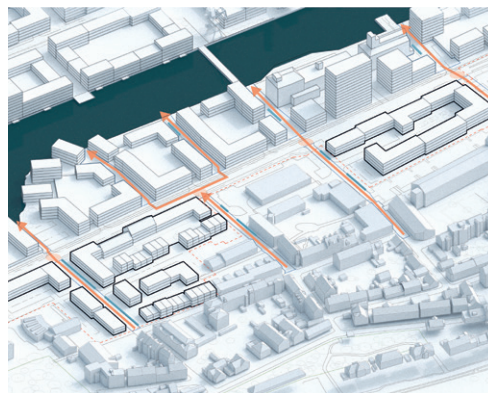
ALTID NÆRVÆRENDE NATUR



Der skal skabes grønne gårdrum ved hver bebyggelse

Der skal med afsæt i de eksisterende gårdrum i kvarteret skabes en række nye grønne gårdrum, som omslutes af de nye sammenhængende byhuse og etageboliger. For at skabe en sammenhæng til de øvrige kvarterer i Flodbyen kan gårdrummene begrønnes med plantearter med udgangspunkt i Gudenåens og fjordens natur.

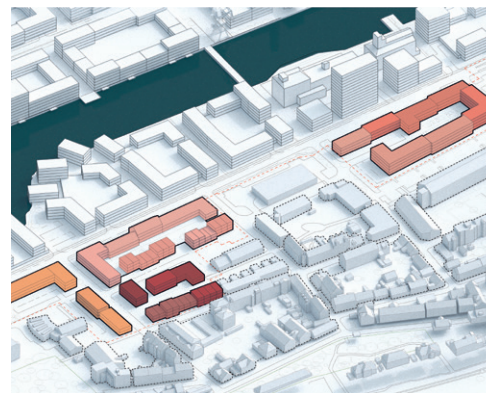
TILGÆNGELIG VANDKANT FOR ALLE



Der skal skabes gode forbindelser til havnebassinet

I de eksisterende bolig-gader i Tøjhuskvarteret skal der skabes gode forbindelser til havnebassinet, og områdets veje skal udformes med særligt henblik på afledning af regnvand fra Tøjhuskvarteret til det indre Havnebassin. Der skal endvidere være et særligt fokus på at skabe trygge og gode overgange over Toldbodgade med visuel kontakt til aktiviteterne i området.

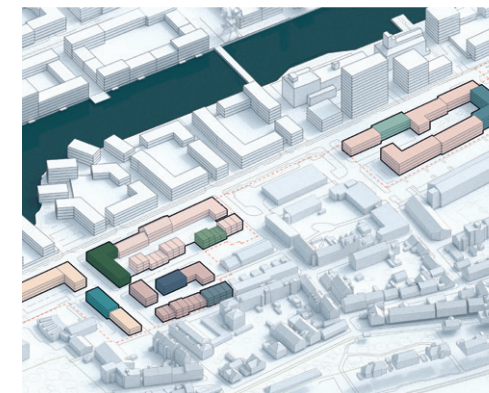
VARIERET OG FORBUNDET BY



Ny bebyggelse skal indpasses i kvarterets særlige egenart

Nord for Toldbodgade skal ny bebyggelse finde sin inspiration til udformning i de eksisterende bebyggelser i Tøjhuskvarteret og med et skalaskifte fra de mere markante etagebebyggelser på Nordhavnen. Her skabes gaderum med klare facadelinjer og en skala i bebyggelsen på 2-4 etager, bestående af byhuse og tilpassede etageboliger.

MANGFOLDIGT BY- OG HVERDAGSLIV



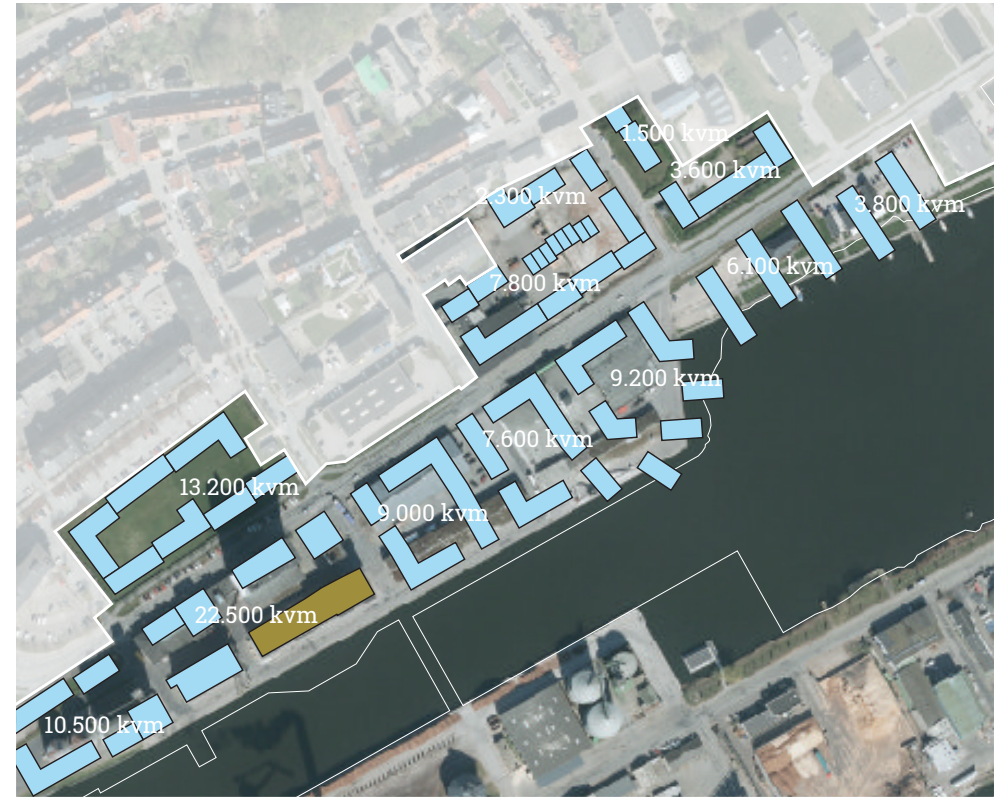
Der skal skabes plads til de skæve og sammensatte

Tøjhuskvarteret skal fremstå som en helhed sammensat af alsidige og varierede bygninger og anlæg, der bygger videre på kvarterets historie som håndværkerkvarter, og med stor mangfoldighed og individualitet i byggestil, materialevalg og bygningstyper. For at understøtte en mangfoldig by skabes plads til eksperimenter med nye boligtyper og organisationsformer i forbindelse med boligbyggeri, det kunne f.eks. være byggefællesskaber eller bofællesskaber.



NATUR OG VAND

- Nye vandbassiner
- Beplantning og grønne arealer
- Klimabåndets diger
- Promenade og fast belægning
- Plinte og højvandsmure
- Permanente mobile løsninger
- Klimabåndets stormflodskote 3.



ETAGEMETER OG FUNKTIONER

- Etagemeter
- Boliger
- Kultur og offentlige funktioner

10.500 kvm

13.200 kvm

22.500 kvm

9.000 kvm

7.800 kvm

7.600 kvm

9.200 kvm

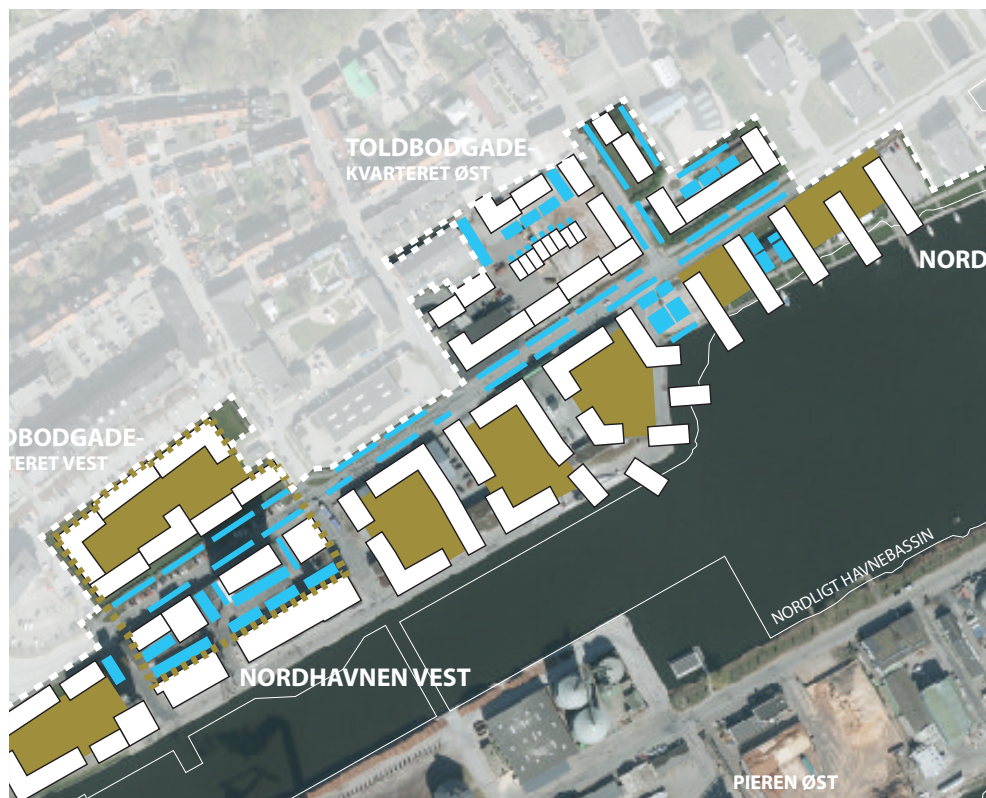
300 kvm

1.500 kvm

3.600 kvm

6.100 kvm

3.800 kvm



PARKERINGSLØSNINGER

- Afgrænsning af projektområde for Flodbyen Randers
- Byggefelter fra udviklingsplanen
- Nye vandkanter fra udviklingsplanen
- Parkering på terræn og gadeparkering
- Parkering i plint (konstruktion)
- Byggefelter med sammenhørende parkering



BYGNINGSHØJDER

- 1 etage
- 2 etager
- 3 etager
- 4 etager
- 5 etager
- 6 etager
- 8 etager
- 9 etager
- 14 etager





SÆRLIGE FORUDSÆTNINGER OG BINDINGER

OBS:

På de følgende sider beskrives en indikativ kortlægning af nogle af de væsentlige tekniske og planlægningsmæssige forudsætninger for udviklingen af Flodbyen.

Der udarbejdes tekniske specifikationer for de enkelte byggefelter i forbindelse med indgåelse af købsaftaler.

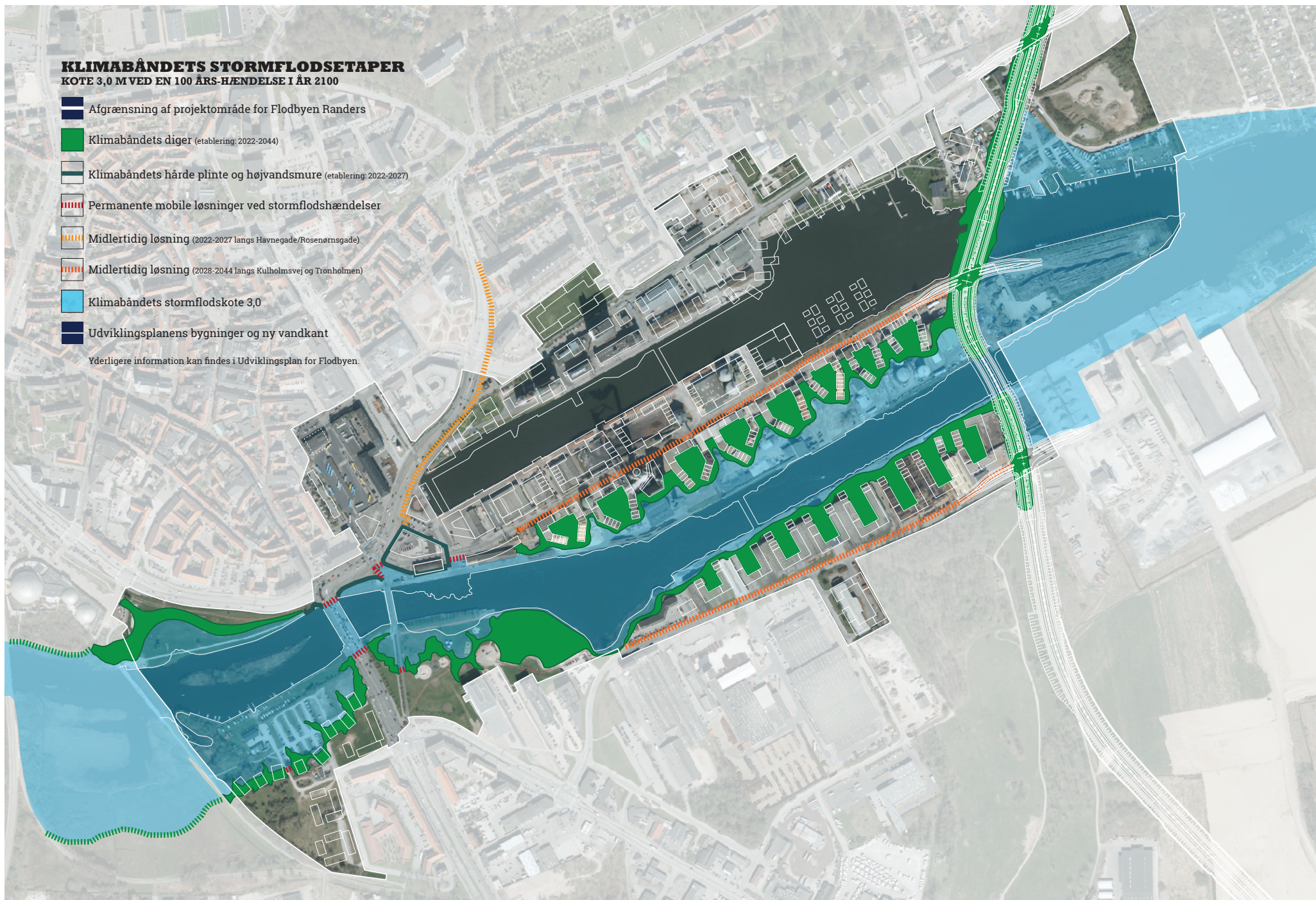
Kortlægningen af forudsætningerne her i Kvalitetsprogrammet skal betragtes som orienterende og er ikke forpligtende for hverken Flodbyen P/S eller for investor/udvikler.

KLIMABÅNDETS STORMFLODSETAPER

KOTE 3,0 M VED EN 100 ÅRS-HÆNDELSE I ÅR 2100

-  Afgrænsning af projektområde for Flodbyen Randers
-  Klimabåndets diger (etablering: 2022-2044)
-  Klimabåndets hårde plinte og højvandsmure (etablering: 2022-2027)
-  Permanente mobile løsninger ved stormflodshændelser
-  Midlertidig løsning (2022-2027 langs Havnegade/Rosenørmsgade)
-  Midlertidig løsning (2028-2044 langs Kulholmsvej og Trønholmen)
-  Klimabåndets stormflodskote 3,0
-  Udviklingsplanens bygninger og ny vandkant

Yderligere information kan findes i Udviklingsplan for Flodbyen.



KLIMATILPASNING

Fremtiden er usikker. Vi ved, at vandstanden vil stige, men hvor meget og hvor hurtigt er usikkert. Og prognoserne kan ændre sig. Vi ved også, at stigningerne forventeligt fortsætter i det 22. århundrede – og en ny bydel har en meget lang levetid. Derfor skal vi lave en fremtidssikret klimatilpasning i Flodbyen nu, hvor vi kan gøre det som en integreret del af byens udvikling. For at høste mest mulig synergi og merværdi af klimatilpasningen, udbygges Klimabåndet løbende i takt med, at den nye bydel skyder op. Det betyder, at alt ikke kan beskyttes til kote 3 fra start. Når den samlede klimatilpasning i Klimabåndet er fuldt udbygget, er både Flodbyen og Randers midtby beskyttet til kote 3 m. Det er et højt og ambitiøst niveau (svarende til en 1000-års hændelse i år 2100).

I stedet udbygges Klimabåndet etapevist, så beskyttelsen mod stormflod løbende forhøjes og udvides i takt med, at nye områder bebygges, og i takt med at risikoen for oversvømmelser stiger. For at få størst mulig glæde af den fælles beskyttelse af hele området, er det vigtigt at holde fast i, at der ikke etableres permanent, individuel beskyttelse af enkelte byggefelter, hverken langs med eller bag den placering, hvor Klimabåndet er planlagt. I stedet skal risikoen holdes på et acceptabelt niveau med en etapebaseret strategi for den løbende udbygning, eventuelt koblet med midlertidig beskyttelse. Derudover vil det være nødvendigt med en fleksibel organiseringsmodel, som kan rumme en gradvis udbygning og byudvikling, og som samtidig sikrer, at det besluttede projekt og den dertilhørende kvalitet fastholdes trods en lang udbygningsperiode.

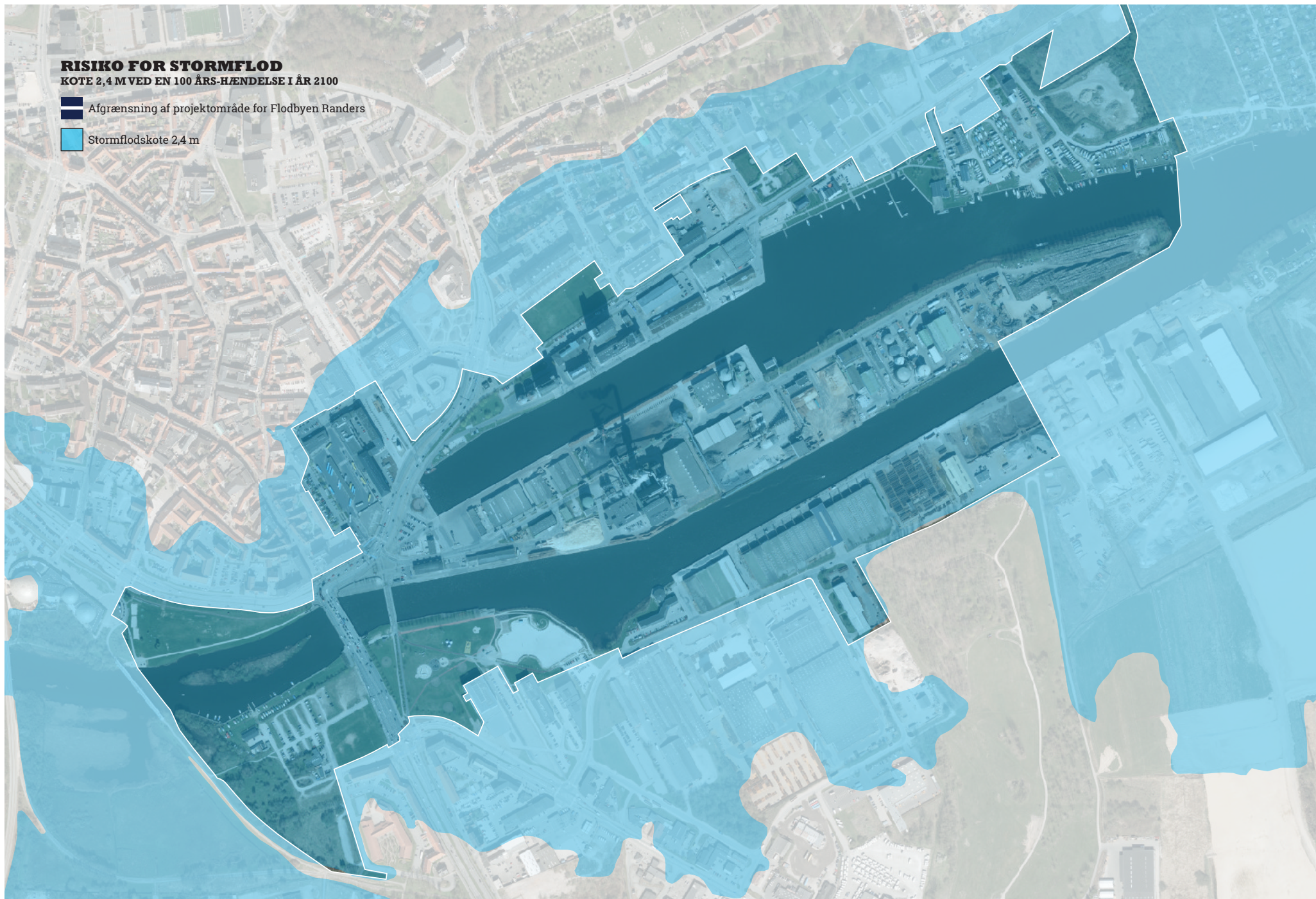
Vi ønsker at sikre vand- og naturoplevelser til alle. Derfor trækkes den permanente højvandsbeskyttelse til kote 3,0 i Klimabåndet tilbage på arealerne, så der i hverdagen sikres adgang til vandet og de nye naturområder, mens disse vil blive oversvømmede ved stormflod. På den måde opstår et grønt, rekreativt rum, som direkte forbinder byen med naturen i Storkeengen og resten af Gudenå-deltaet. Klimabåndet og dæmningen under Klimabroen er endvidere en samlet løsning af opsamling af regnvand fra midtbyen og de nye arealer i Flodbyen på bagsiden af højvandsbeskyttelsen, som opsamles og forsinkes i det nordlige havnebassin.

Indtil Klimabroens dæmning over det nordlige havnebassin etableres, påbegyndes Klimabåndet på Justesens plæne og Bolværksgrunden på nordsiden. Kulholmsvej på pieren forhøjes delvist for at fungere som højvandsbeskyttelse til kote 2,2, indtil Klimabroen er færdigetableret. Derudover etableres Klimabåndet på Brotoften og Tronholmen på sydsiden. Afhængig af udbygningstakt og udviklingen i risikoen kan der eventuelt suppleres med beredskabstekniske løsninger på hele eller dele af strækningen for at opnå den fulde beskyttelse til kote 3,0 langs hele pieren. Højvandsbeskyttelsen integreres i ny bebyggelse på Brotoften og Bolværksgrunden ved hjælp af bygninger på plinte, højvandsmure og strategiske terrænhævninger.

RISIKO FOR STORMFLOD
KOTE 2,4 M VED EN 100 ÅRS-HÆNDELSE I ÅR 2100

■ Afgrænsning af projektområde for Flodbyen Randers

■ Stormflodskote 2,4 m

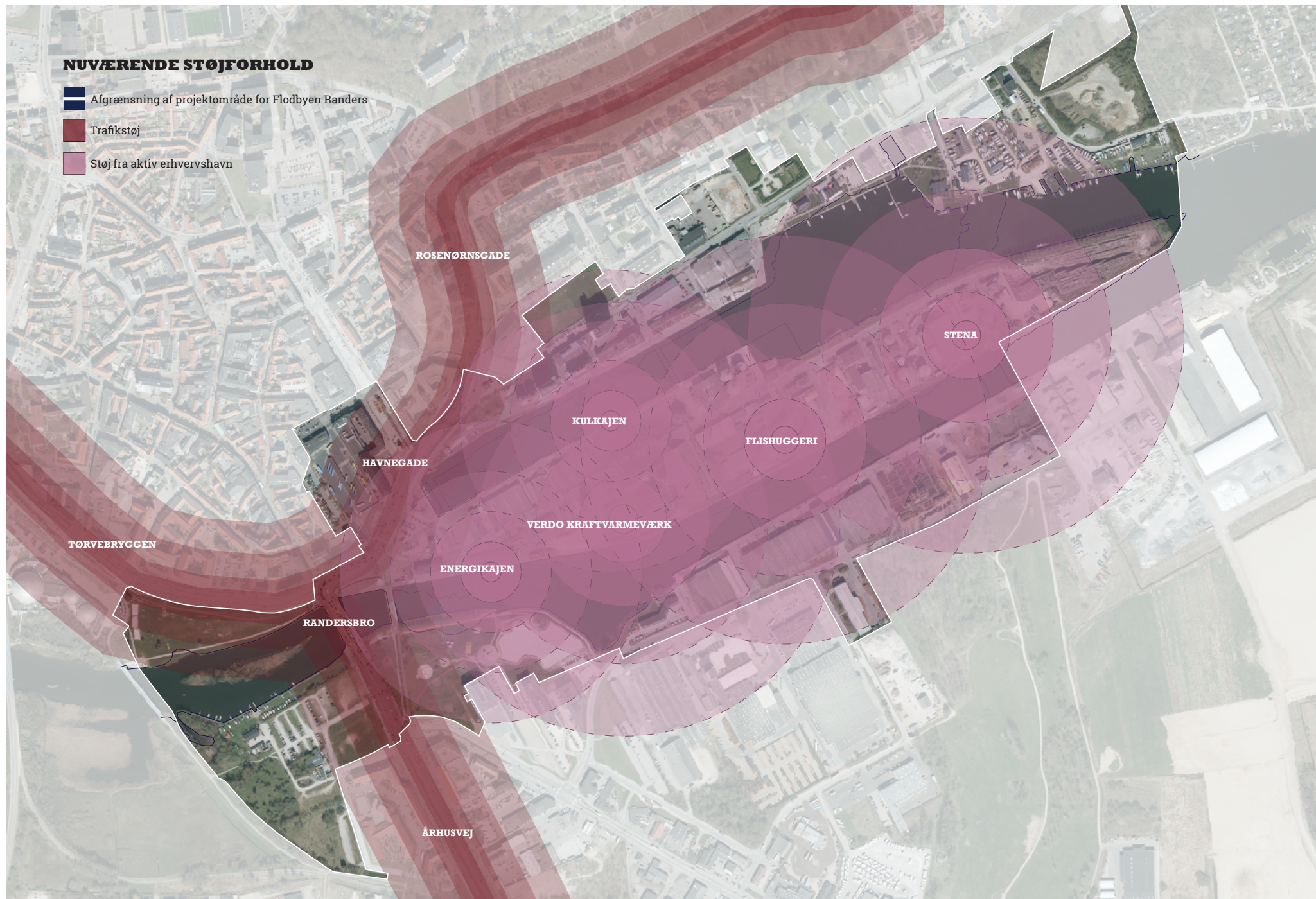


Når havspejlet stiger i fremtiden, vil grundvandsstanden ligeledes stige. Det hævede terræn og de hævede byggefelt bidrager til at sikre, at området ikke bliver vandlidende, selvom grundvandsstanden stiger. Terrænet foran bebyggelsen skrâner ned mod Randers Fjord, og her bliver der plads til naturen i et grønt bånd, hvor man fortsat kan komme helt tæt på fjorden. Der planlægges på Brotoften for en mindre forhøjning af hele terrænet, hvilket også giver mulighed for at lade terrænet skrâne, så regnvandet naturligt kan strømme til det laveste sted. Der indarbejdes et areal til opsamling af regnvand bag diget, hvorfra der også skabes overløb til Gudenåen, så vandet også i en skybrudssituation kan komme forbi Klimabåndet og ud i Gudenåen. Areal til opsamling af regnvand etableres i tilknytning til et offentligt parkeringsareal, som vil kunne anvendes som supplerende reservoir ved skybrud/ekstremregn.

Hvis byggefeltene i Toldbodgadekvarteret etableres før Klimabroens dæmning og forhøjelsen af Kulholmsvejs etableres, skal der arbejdes med mulige løsninger for beskyttelsen af de nye bebyggelser. Det kan f.eks. være skots for døre og lavtsiddende vinduer, stoplogs (fast men mobil sikring), mobil barriere eller en planløsning med et hævet gulvniveau. Alle løsningerne kræver aftaler om drift.

NUVÆRENDE STØJFORHOLD

- Afgrensning af projektområde for Flodbyen Randers
- Trafikstøj
- Støj fra aktiv erhvervshavn



STØJFORHOLD

Arealerne i etape 1 ligger i nærheden af Randers Havn, der er en aktiv erhvervshavn, indtil den etapevise udflytning er tilendebragt i 2036. Det betyder, at arealerne i etableringsfasen af boliger og andre støjfølsomme anvendelser vil være udfordret af støj fra Verdo, de øvrige virksomheder på havnen, lastning og losning af skibe i aften- og nattetimerne samt trafikstøj fra hovedvejene i midtbyen (Århusvej, Randersbro, Havnegade m.fl.).







Udviklingsmulighederne for de enkelte delområder er afhængige af, at der sker en samlet afklaring af støj fra de nuværende havnearealer. Støjudfordringerne håndteres via skærmende bebyggelse mod hovedveje med store trafikmængder samt ved at reducere støj fra Verdo og havnevirksomheder og flytning af kajaktiviteter mod øst i samarbejde med Randers Havn. Bygningerne skal således placeres, så de fungerer som støjskærme for uderum, gårdrum og friarealer knyttet til boligerne. Den præcise støjbelastning af udearealer og facader skal beregnes og dokumenteres på baggrund af et konkret skitseprojekt.

Der skal endvidere være en særlig opmærksomhed på, hvordan boligernes forskellige rum disponeres, særligt soverum, så gældende lovgivning i forhold til støjbelastning kan overholdes. Der er behov for, at boligbebyggelse mod støjbelastede arealer udformes med særlige facadeløsninger for at sikre, at boligerne kan udluftes, samtidig med at støjgrænserne er overholdt. Altaner kan opsættes på støjbelastede facader under forudsætning af, at boligerne har adgang til et vist omfang af ikke-støjbelastede altaner/ude-opholdsarealer og efter nærmere vurdering af støjens karakter.

Randers Kommune har i samarbejde med rådgiver udarbejdet en støjbe-regningsmodel, som indeholder de tilladte støjniveauer for virksomheder (miljøgodkendelser) og øvrige støjkilder på havnen (primært kajaktiviteter) samt trafikstøj i projektområdet. I modellen er det muligt at slå støjkilderne til og fra enkeltvis og se de støjmæssige konsekvenser i et finmasket net af målepunkter i projektområdet. Dermed er det muligt at arbejde fleksibelt med tiltag for støjreduktion i de enkelte delområder og planlægge effektivt i forbindelse med udarbejdelsen af lokalplaner og disponeringen af de enkelte byggefelter.

De gennemførte støjberegninger viser, at støjniveauet fra Verdo, havneaktiviteterne og trafiktrængsel på de større indfaldsveje i dag er for højt på dele af Brotoften, Bolværksgrunden, Busterminalen og Nordhavnen set i forhold til støjgrænserne for boliger (særligt i aften- og nattetimerne) og rekreative arealer.

BUD PÅ FREMTIDIGE STØJFORHOLD

-  Afgrænsning af projektområde for Flodbyen Randers
-  Trafikstøj
-  Støj fra aktiv erhvervshavn
-  Støj fra fremtidig Verdo (varme/el)
-  Transformationszoner
-  Udviklingsplanens byggefelter

Konkrete måleresultater og vidensindsamling kan findes i udarbejdede støjsrapporter på flodbyen.dk



Udfordringerne med virksomhedsstøj håndteres via frivillige aftaler med Randers Havn og Verdo om hhv. flytning og dæmpning af støjende aktiviteter samt eventuel opsætning af støjdæmpende foranstaltninger så som støjmure og lignende. Verdo har i 2021 tilkendegivet, at driftsformen med afbrænding af træflis og lignende udfases senest i 2036, hvorefter kraftvarmeværket overgår til en anden og støjfri driftsform.

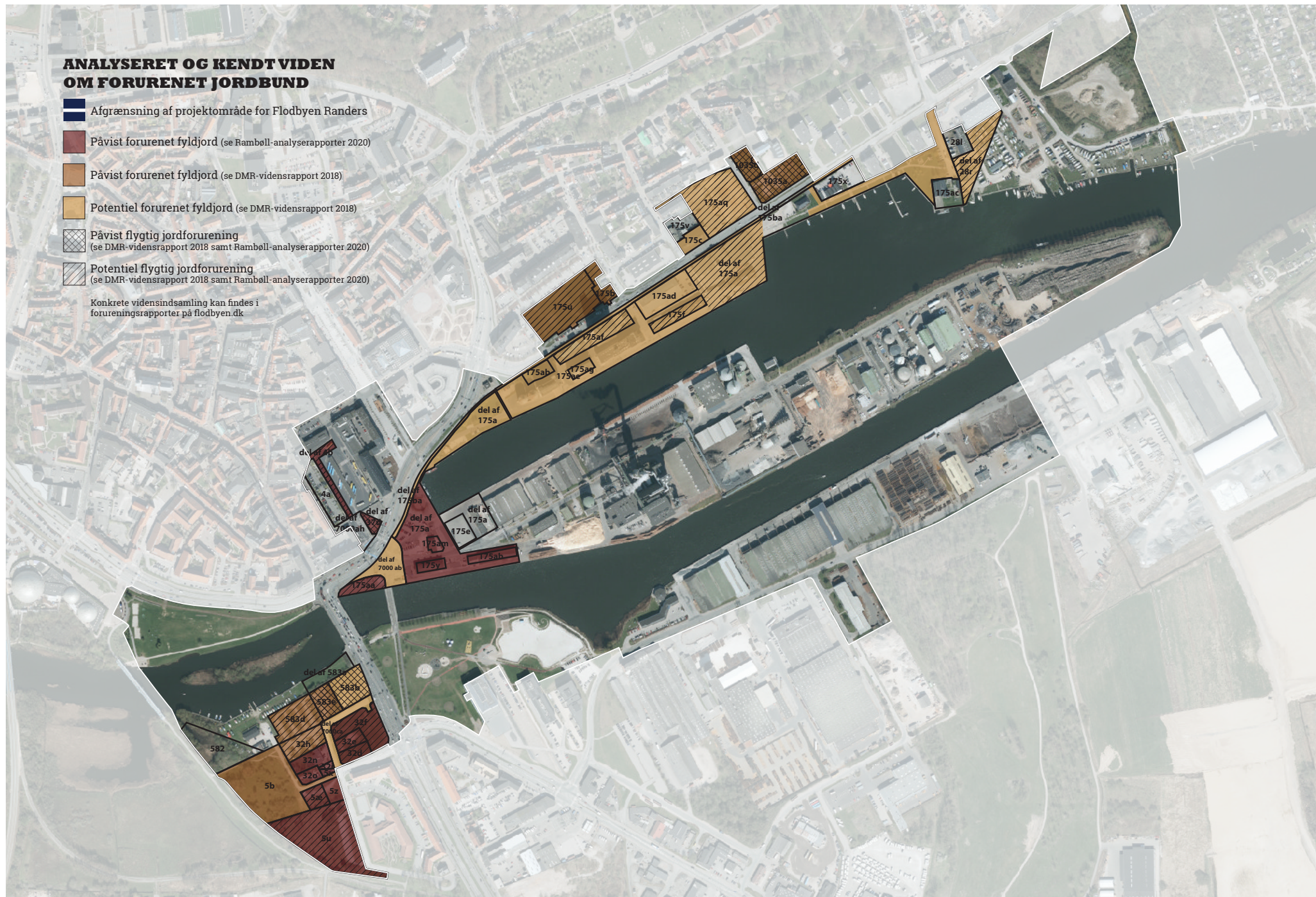
Derudover er der i kommuneplanen udpeget en transformationszone (jf. bestemmelserne i planloven) udgående fra Verdos areal på pieren. Inden for transformationszonen, som bl.a. omfatter nordhavnen, vil nye boliger skulle tåle ekstra 5 dB støj (tinglyses på de enkelte matrikler). Da Bolværksgrunden og Busterminalen allerede i dag er udlagt til centerformål, er Verdo inden for den eksisterende miljøtilladelse forpligtet til at overholde støjgrænserne på disse arealer. Virksomheden vil således selv skulle iværksætte støjreducerende tiltag, når der etableres støjfølsomme anvendelser på disse arealer.

Udvikler/investor leverer en dokumentation for, at friarealer og boliger ikke støjbelastes over Miljøministeriets anbefalede grænser. Langs hovedveje skal udvikler/investor selv foretage nødvendig støjafskærmning i facaden og på udearealer, f.eks. ved at opføre byggeri med tunge ydervægge (eks. hultmure af tegl), arbejde med arkitektoniske løsninger, der omfatter støjreducerende vinduer og døre, og strategisk placering af altaner, ovenlysvinduer, ventilation og rumindretning ift. overnatningsrum.

ANALYSERET OG KENDT VIDEN OM FORURENET JORDBUND

-  Afgrænsning af projektområde for Flodbyen Randers
-  Påvist forurenet fyldjord (se Rambøll-analyserapporter 2020)
-  Påvist forurenet fyldjord (se DMR-vidensrapport 2018)
-  Potentiel forurenet fyldjord (se DMR-vidensrapport 2018)
-  Påvist flygtig jordforurening (se DMR-vidensrapport 2018 samt Rambøll-analyserapporter 2020)
-  Potentiel flygtig jordforurening (se DMR-vidensrapport 2018 samt Rambøll-analyserapporter 2020)

Konkrete vidensindsamling kan findes i forureningsrapporter på flodbyen.dk



JORDBUNDSFORHOLD

Flodbyen er beliggende på arealer, hvor der er og har været industri, som traditionelt kan give anledning til forurening af jord. Områdets historik viser, at der blandt andet har været korn- og foderstofaktiviteter, jernstøberi, slagteri, losseplads, autolakerervirksomheder, servicestationer, værksteder, metalbearbejdningsvirksomheder, oplagspladser m.v. Hovedparten af området er derfor forureningskortlagt på vidensniveau 1 eller 2, da der er risiko for forurening af jord. Randers Kommune skal derfor give tilladelse til ændret anvendelse (§ 8 i jordforureningsloven), før arealet kan anvendes til boligbyggeri. Såfremt der er risiko for afdampning af flygtig forurening til boligernes indeluft, kan der blive stillet vilkår om etablering af byggetekniske afværgeforanstaltninger, der kan omfatte aktiv ventilation under bygningernes gulve. Der kan endvidere blive stillet vilkår om bortgravning af hot-spot områder, såfremt der er risiko for udvaskning af forurening til Gudenåen/Randers Fjord.

På grund af arealernes placering tæt ved Gudenåen og dennes tidligere udstrækning er der de fleste steder fyld- og blødbundsaflejringer til 3-15 meters dybde. Det må derfor som hovedregel forventes, at byggeri i området skal pælefunderes på 6-20 meter lange 300x300 mm jernbetonpæle, som er spids-

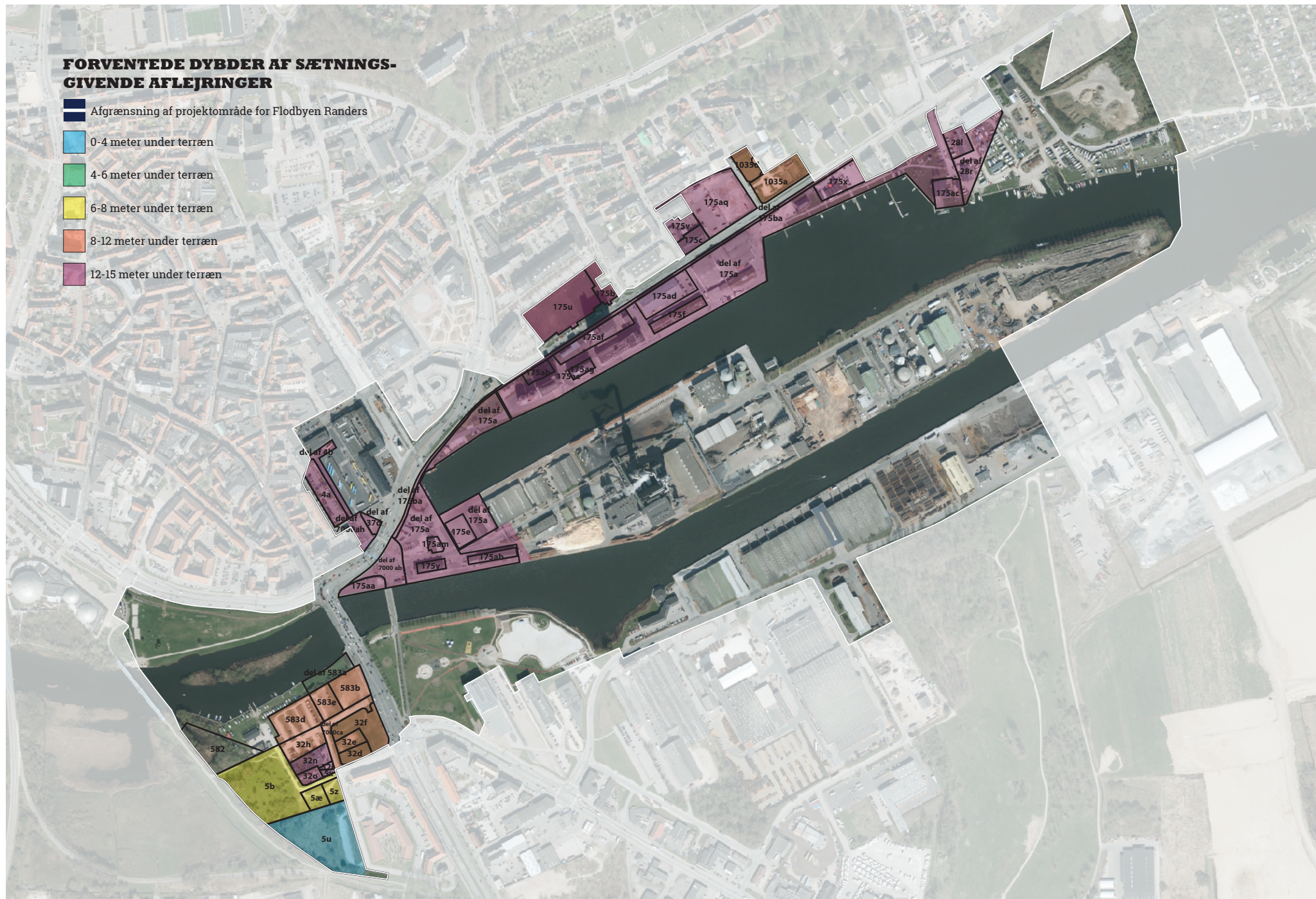
bærende og etableret med spidsen ca. 3 meter nede i sen-glaciale/glaciale aflejringer af sand eller grus. Dog kan der som alternativ lokalt være mulighed for direkte fundering på sandpude.

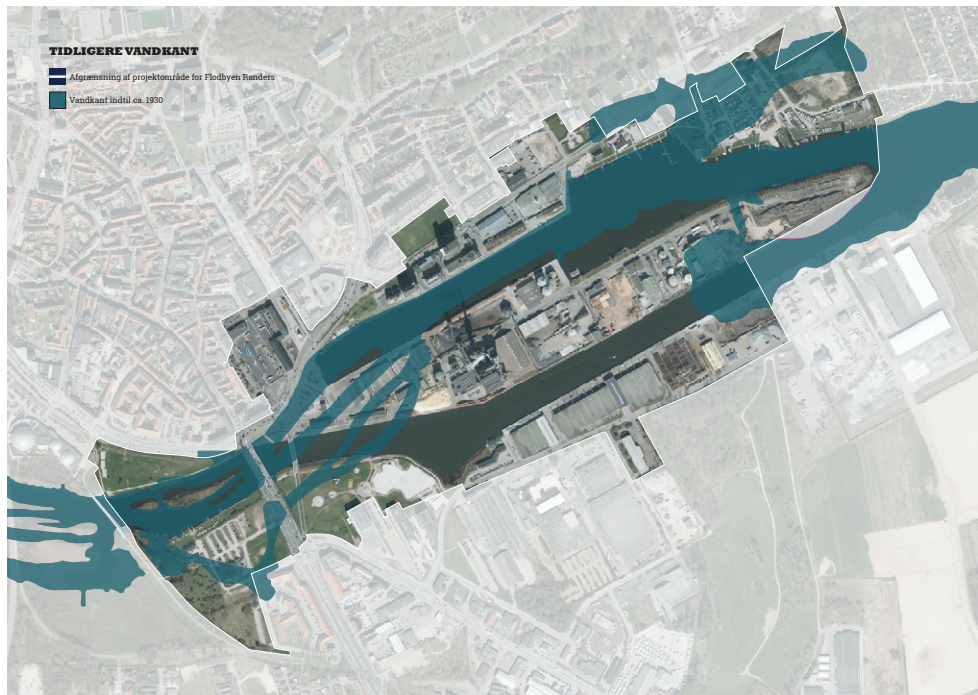
I forbindelse med bygge- og anlægsarbejderne skal der håndteres overskudsjord. Jordmængderne er afhængig af de valgte parkeringsløsninger, de fremtidige terrænkoter for byggemodning og klimatilpasningsløsninger, eventuelle hot-spot forureninger m.v. Som udgangspunkt skal forurenede jord bortkøres til godkendt modtageanlæg, og der vil være deponeringsomkostninger til bortskaffelse af jorden. Ligeledes foreslås det at etablere en jordhåndteringsplads i området, der kan anvendes af udviklingsområdets aktører, da der ikke er samtidighed i projekterne.

Mængden af overskudsjord, der skal bortkøres, reduceres ved at hæve den fremtidige terræn som led i etableringen af Klimabåndet. Samtidig forventes det, at behovet for bortkørsel af jord reduceres ved at anvende afdækning med 0,25-0,5 meter ren jord på ubefæstede arealer frem for "ukritisk" at fjerne alt forurenede jord i området. Den konkrete jordhåndtering afklares endeligt i forbindelse med byggemodning og købsaftaler.

FORVENTEDE DYBDER AF SÆTNINGS- GIVENDE AFLEJRINGER

- Afgrensning af projektområde for Flodbyen Randers
- 0-4 meter under terræn
- 4-6 meter under terræn
- 6-8 meter under terræn
- 8-12 meter under terræn
- 12-15 meter under terræn





Gudenåen havde indtil udbygningen af havnens pier midt i projektområdet, der blev etableret fra 1930-35, et andet forløb gennem det i dag nordlige havnebassin. Disse tidligere vådområder og andre vandkanter kan forklare en del af baggrunden for, at der er langt ned til fast grund, og der er således forskellige forudsætninger for dybder for pælefunderinger i området.

Flodbyen P/S har indsamlet og leverer tilgængelig viden om jordbundsforholdene, herunder overordnet information om behovet for pælefundering for hvert byggefelt.

Udvikler/investor skal sørge for, at byggefelterne disponeres fornuftigt i forhold til håndtering af jordforurening, herunder hvilke afværgeforanstaltninger, der skal planlægges for. Således skal udvikler/investor selv håndtere eventuel forurening inden for byggefeltet, herunder levere en beskrivelse af, hvordan eventuelt overskud af ren og forurenede jord håndteres på byggefeltet, samt hvordan behovet for ekstrarundering håndteres.

HOVEDLEDNINGER

VERDO VARME

- Kabel
- Ledning
- Rør

VERDO VAND

- Ledning

VANDMILJØ RANDERS

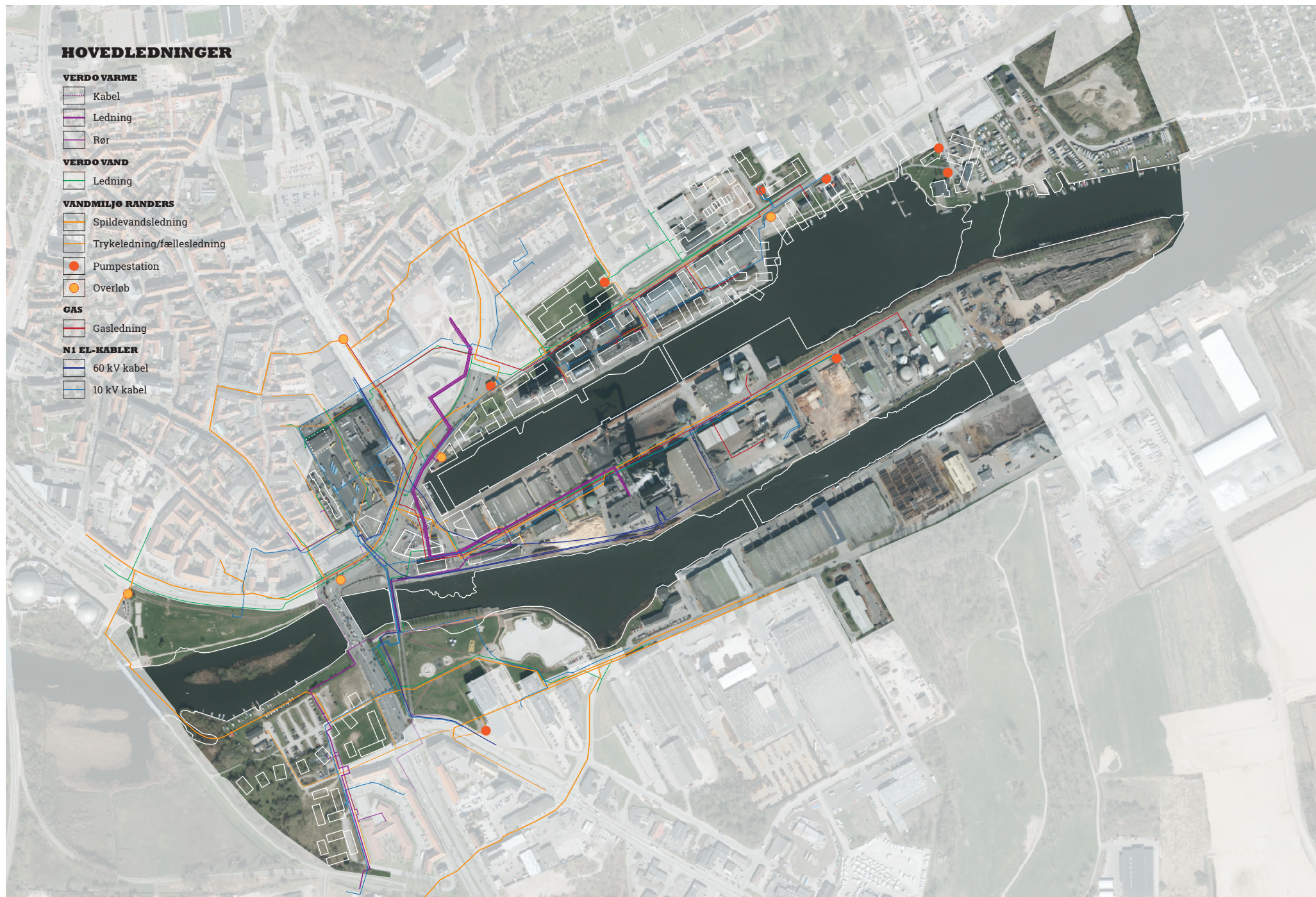
- Spildevandsledning
- Trykeledning/fællesledning
- Pumpestation
- Overløb

GAS

- Gasledning

N1 EL-KABLER

- 60 kV kabel
- 10 kV kabel



LEDNINGER

Da arealerne er placeret tæt på Randers midtby med tæt bebyggelse samt tæt på kraftvarmeværket Verdo og elforsyningen N1 er der en stor forekomst af ledninger i alle delområder. Særligt Verdos hovedledninger er omfattende i områderne i etape 1, hvor dele af ledningerne skal være tilgængelige for tilsyn ved eventuelle brud.

Ledningerne er i princippet placeret ud fra gæsteprincippet under veje, stier og nuværende offentlige arealer, som ændres til anden anvendelse med realiseringen af Flodbyens delområder, mens der dog er nye principper for dette med højesteretsdomme fra 2022. Flodbyen P/S forventer således, at udvikler/investor i arbejdet med skitseprojekter udviser forståelse for en rimelig tilpasning af bebyggelserne til ledningernes placering, da en omfattende forlægning af primært de store hovedledninger i sidste ende vil skulle finansieres af brugerne (borgerne i Randers).

Det kan forudsættes af udvikler/investor, at alle overordnede, nye ledninger føres langs eksisterende veje (Støberigade, Gl. Stationsvej, Kulholmsvej, Trangstræde, Toldbodgade mv.), og de enkelte byggefelter kan dermed med fordel placere teknikrum og tilslutninger tættest muligt på denne.

