



FLODBYEN RANDERS

Udviklingsplan for Byen til Vandet



INDHOLD

- 03 Borgmesterens forord
- 04 Visionen om Flodbyen - Byen til Vandet
- 06 Udviklingsplanens opbygning
- 08 **De fysiske planer**
- 20 Seks hovedgreb for byudviklingen
- 26 De 10 kvarterer
- 44 **Den økonomiske plan**
- 46 **De strategiske planer**
- 48 **Etape- og procesplan**

Dette er en kortfattet pixi-udgave af udviklingsplanen for Flodbyen Randers - Byen til Vandet, som er udarbejdet af Randers Kommune i samarbejde med følgende partnere og rådgivere:

Realdania

C.F. Møller Architects
Cushman & Wakefield RED
Colliers
A1 Consult

Niras (parallelkonkurrence)
Urgent Agency (parallelkonkurrence)

Randers Kommune har ophavsret til alle fotos og illustrationer. Der må citeres frit fra publikationen, såfremt Randers Kommune angives som kilde. Redaktionen er afsluttet april 2020. Den samlede udviklingsplan kan frit downloades og kopieres fra www.byentilvandet.dk

RANDERS



FORORD

FLODBYEN RANDERS

Randers Kommune er glade for at kunne præsentere udviklingsplanen for Flodbyen Randers - Byen til Vandet. Udviklingsplanen er udarbejdet ud fra byrådets vision, der gøres realiserbar i et samspil mellem en strategisk plan, en fysisk plan, en økonomisk plan samt en etapeplan. Udviklingsplanen fastlægger de overordnede principper for det videre arbejde og dialoger med fremtidige investorer og grundejere i forbindelse med udviklingen af området. Udviklingsplanen er et strategisk værktøj, som den kommende udvikling skal bygge videre på, og som ligger til grund for en etapevis byudvikling.

Vi har lagt stor vægt på, at Flodbyen er hele byens projekt. Tak til alle, der undervejs i Havnegadeboksen og på Forummøder har bidraget med engagement, vurderinger, indsigt, ønsker, drømme, bekymringer.

Det har været en kompleks opgave at sætte ord, billeder og økonomi på byens særlige DNA i en fremtidssikret og bæredygtig byudvikling. En byudvikling hvor boliger, arbejdspladser, adgange til naturen, klimatilpasning og oplevelser går hånd i hånd med en realiserbar økonomi i balance. Og fordi denne udviklingsplan skal blive til andet end ord og tanker, kræver det fortsat kommunalt fokus på grundig organisering og lederskab samt ikke mindst inddragelse af de mennesker, som skal bo i, arbejde i og bruge bydelen.

Derfor inviterer vi endnu engang til en offentlig dialog om udviklingsplanen inden byrådets endelige vedtagelse, dog med det in mente, at vi også herefter fortsætter involveringen af aktører og interessenter med henblik på at skabe den gode byudvikling og det gode byliv i Flodbyen Randers.

Torben Hansen
Borgmester



BYEN TIL VANDET

VISIONEN FOR FLODBYEN

Visionen for Flodbyen bygger videre på Randers' historiske relation til Gudenåen og skaber en bystruktur, hvor vandet er det centrale samlingspunkt. Naturen og biodiversiteten får mere plads, så de eksisterende kvaliteter styrkes og de overordnede grønne landskabstræk bliver synlige helt ind i de nye bydele. Tætheden i udvalgte udviklingsområder anvendes som et socialt og økonomisk greb til at give overskud og frihed til at udvide naturens råderum og samtidigt – på ægte Randers-maner - efterlade områder som eksperimentelle og midlertidige.

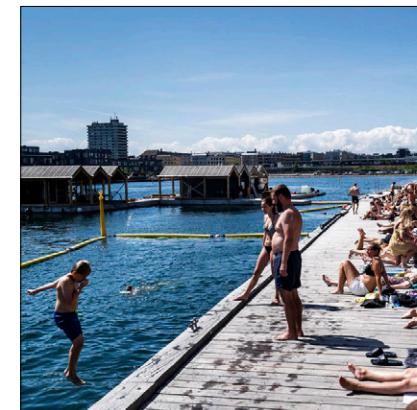
Vandets betydning nydefineres som to karakteristiske og forskellige "vand-universer", som tilbyder forskellige aktiviteter og oplevelser: det grønne naturomkransede flodløb omkring Gudenåen og et mere bymæssigt "blåt byrum" i det nordlige bassin. Klimatilpasningsstrategien konkretiseres i Klimabåndets principper, hvor en beskyttelse af byen prioriteres samtidigt med muligheden for fortsat kontakt til vandet samt koncentrerede indsatser 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.

En central del i udviklingen er at skabe en sammenhængende og mere levende 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. Visionen er at skabe den tætte by og den nærværende natur - men prioriterer også de lokale fællesskaber, der i høj grad er med til at styrke fysisk og mental sundhed i hverdagslivet.



ALTID NÆRVÆRENDE NATUR

Naturen gør Randers unik. Det skal kunne mærkes at Randers er en by der lever med naturen tæt på. I Flodbyen Randers skal naturen bruges, sanses og mærkes i hverdagen.



TILGÆNGELIG VANDKANT FOR ALLE

Vandet skal påny være Flodbyen Randers' nye hovedgade. Vandkanten skal være byens nye mødested og tilgængelig for alle byens borgere.



VARIERET OG FORBUNDET BY

Med naturen og vandet har Randers et unikt dna. Det skal bruges til at skabe en varieret Flodby med forskellige bykvarterer og bebyggelser der tager farve af deres placering i byen og naturen. Byen, naturen og vandet skal bindes tættere sammen med nye fysiske forbindelser til gavn for hele Randers.



MANGFOLDIGT BY- OG HVERDAGSLIV

I Flodbyen Randers skal der være plads til et mangfoldigt og levende by- og hverdagsliv. Tæt på byen og naturen. Her skal være plads til helt almindelige familiers hverdagsdrømme samtidig med at der er plads til en visionær og eksperimenterende byudvikling, der sætter en ny retning for Randers.

UDVIKLINGSPLANEN ER ET STRATEGISK VÆRKTØJ

Udviklingsplanen sikrer, at visionen for byudviklingen kan realiseres, inden vi går i gang med at udvikle de nye bydele over flere årtier – og herefter er den et helt centralt styringsværktøj på vejen frem. Udviklingsplanen er mere strategisk og principiel, end den er konkret. Den er et dynamisk værktøj, som tager afsæt i byrådets centrale vision for byudviklingen, og den rummer foruden en fysisk plan og strategier for udviklingen, en økonomisk plan der balancerer indtægter og udgifter i projektperioden, og en tidsplan for den samlede etapevise realisering. Udviklingsplanen er således et grundlag for udarbejdelse af konkrete plandokumenter for de enkelte delområder.



FORSKELLIGE FORUDSÆTNINGER I TO SCENARIER

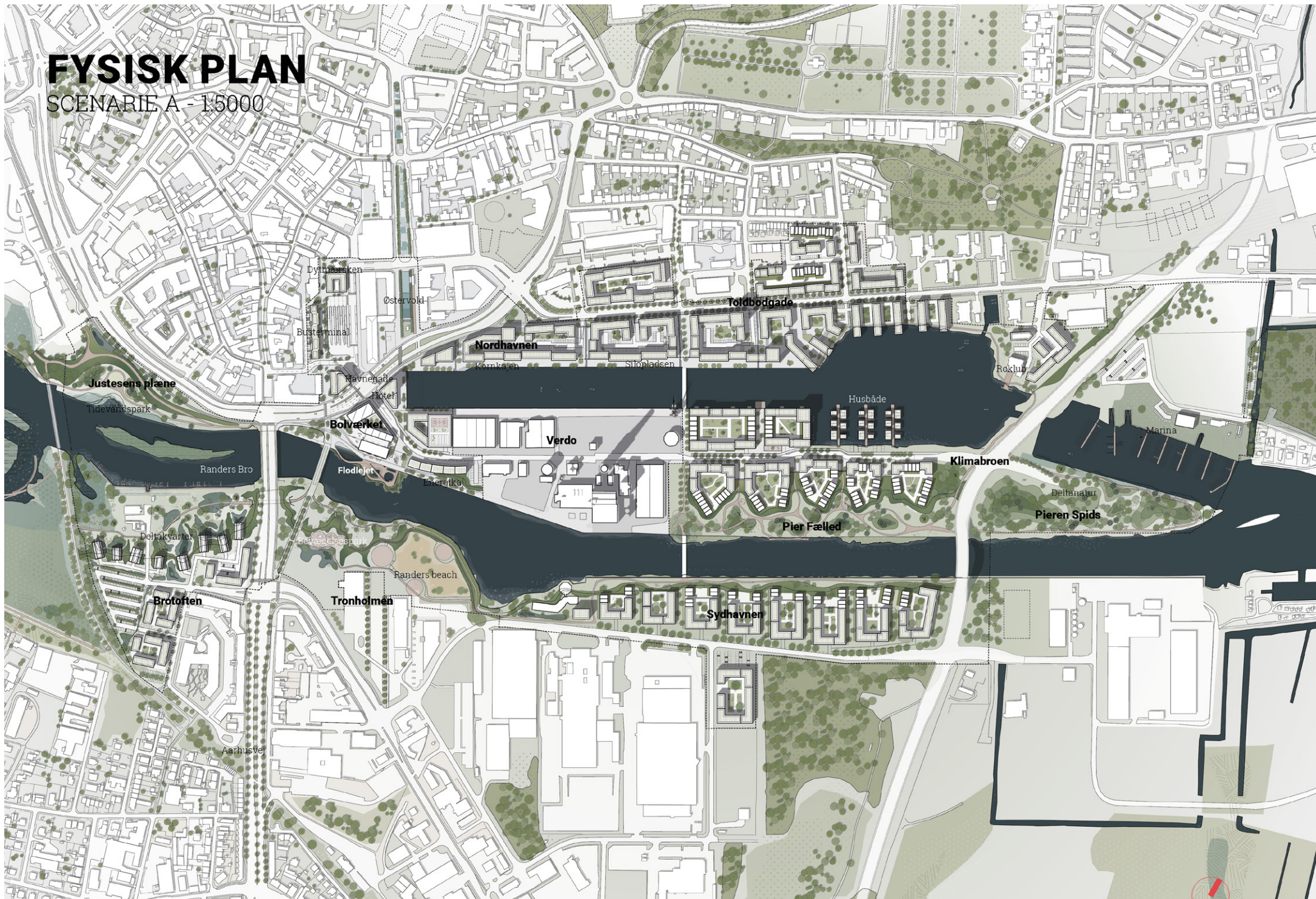
Udviklingsplanen indeholder to fysiske planer i form af to scenarier. Scenarie A med Verdos kraftvarmeværk og scenarie B uden Verdo. Disse kan ses på de næste sider.

I scenarie A forbliver Verdo på pieren på et komprimeret areal og under forudsætning af en anden driftsform end i dag, da det antages at energiforsyningen ser anderledes ud, når arealerne på Pieren kan byudvikles i 2040'erne. I scenarie B flytter Verdo fra pieren til en anden placering i byen efter afskrivning af det eksisterende anlæg.

Det forudsættes i den tilknyttede procesplan, at Randers Kommune og Verdo indgår aftale om kraftvarmeværkets fremtid, inden udviklingen af etape 2 (nordhavnen) påbegyndes. Udviklingsplanen arbejder indtil da med samme fysiske udformning og udviklingstakt. Udviklingen af Justesens Plæne og Tronholmen (etape 0) og Brotoften og "hængslet" ved Busterminalen og Bolværksgrunden (etape 1) er således identisk i de to scenarier. Fra etape 2 og frem vil det have nogle konsekvenser for attraktiviteten af boliger og byrum (og dermed også for de byggeretsværdier, som kan opnås), hvis byudviklingen fortsætter inden for scenarie A.

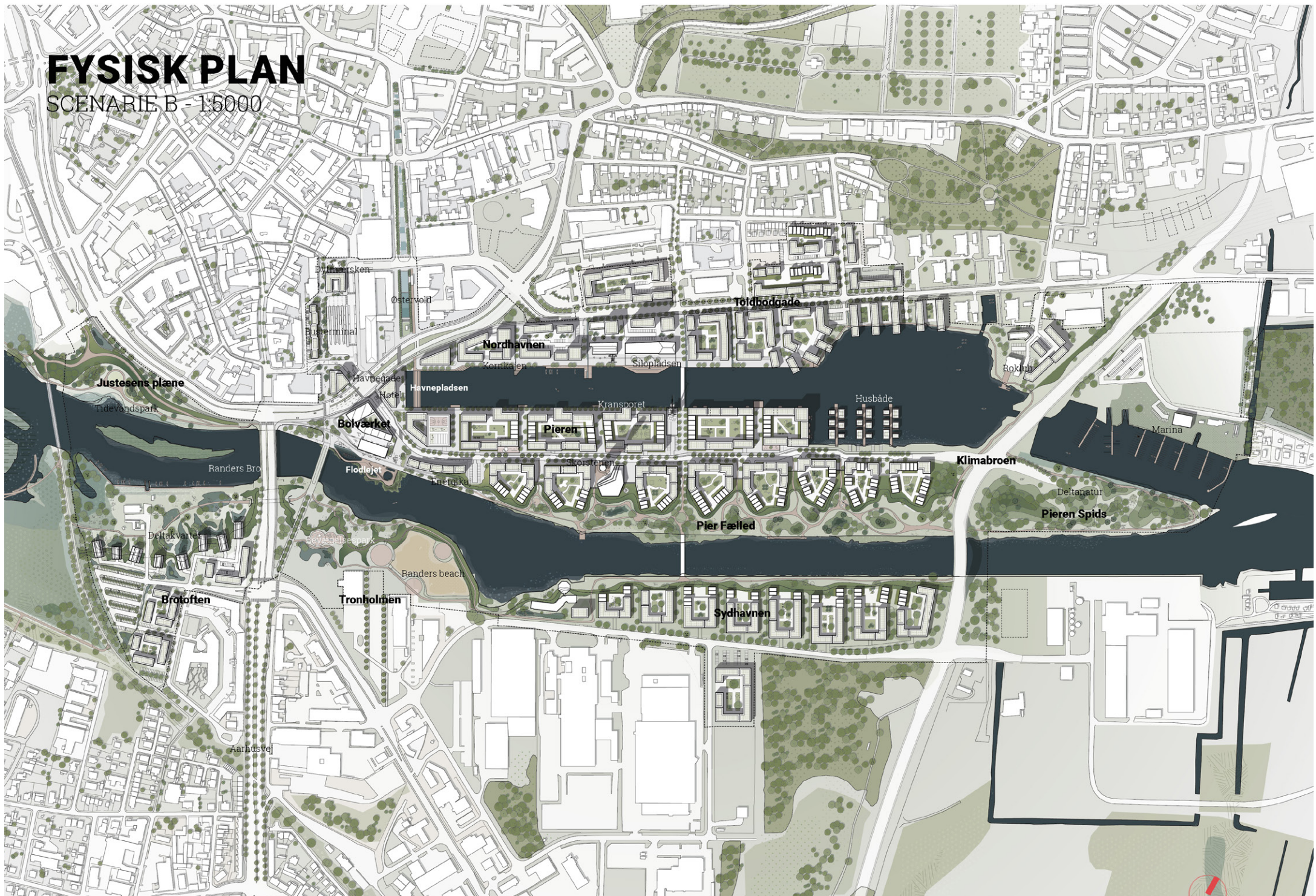
FYSISK PLAN

SCENARIO A - 15000



FYSISK PLAN

SCENARIO B - 1:5000



LUFTVISUALISERING - SCENARIO A



LUFTVISUALISERING - SCENARIO B



LIVET VED NATUREN OG VANDET

FLODBYEN RANDERS

Med udviklingsplanen for Byen til Vandet vil vi skabe en ny bydel, hvor den unikke deltanatur trækkes med helt ind i midtbyen. Vi kalder bydelen for Flodbyen. Flodbyen har som grundprincip en ambition om at give plads til naturen i alle bydele. Der skal være adgang for alle til og langs vandet. Og der skal være attraktive og varierede naturrum, som trækker både randrusianere og besøgende til.

En forudsætning for dette er, at vi ikke kapitaliserer på det grundlag, som byen er bygget op omkring. Vi bygger ikke højt, tæt og helt ned til vandkanten for at optimere indtægterne på den korte bane. Vi vil tværtimod maksimere værdien og attraktiviteten af Randers for nuværende og kommende indbyggere. På den lange bane.

Den fysiske ryggrad i Flodbyen er en innovativ klimatilpasningsløsning – Klimabåndet - som bugter sig igennem Flodbyens bydele. Klimabåndet giver nye byrum og naturrum, som inviterer til ophold og aktiviteter hovedparten af tiden, og giver samtidig mulighed for ”kontrolleret oversvømmelse”, når vi i sjældne tilfælde rammes af stormflod og skybrud.

Klimabroen er en trafikalt aflastning af Randers Bro, og den etableres efter planen omkring 2030. Dermed sikres en infrastrukturel sammenhæng mellem nord og syd, adgang til Pieren fra østsiden samt rammerne for en nedbygning og fredeliggørelse af Havnegade, som i dag udgør en fysisk og mental barriere mellem midtbyen og havnen.

Sammen med Klimabroen udgør Klimabåndet en sikring af byen på begge sider af åen og fjorden, som kan modstå oversvømmelser op til tre meter over daglig vande, samtidig med at skybrudsregn og stigende grundvand håndteres i en samlet løsning.

Flodbyen består af kvarterer med forskellige kvaliteter og karakteristika, som på hver sin måde tager farve af historien og de steder i bydelen, hvor de ligger. Med deres unikke placeringer på kanten af Gudenådeltatet eller omkring det nordlige havnebassin bliver de enkelte kvarterer byens nye grønne boligområde. De enkelte kvarterer bindes sammen af nye forbindelser og oplevelsesloops på langs og på tværs af vandet, som kombinerer havnens fysiske kulturhistorie med deltanaturen langs Gudenåen og fjorden.

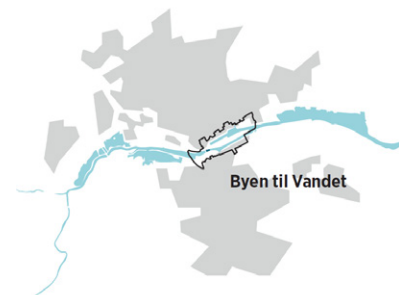
Bolværksgrunden og området omkring busterminalen er udviklingsplanens absolutte omdrejningspunkt, da stedet har afgørende betydning for koblingen mellem den eksisterende midtby (middelalderbyen) og områderne ved vandet. Den nye byforbindelse fra Dytmærskens løber langs den moderniserede busterminal, over Havnegade og helt ned til Gudenåen, hvor den møder den eksisterende gang- og cykelbro. Dette kan lade sig gøre, fordi det eksisterende vejkryds flyttes mod nordøst og skaber plads til en ny dedikeret fodgænger- og cykelkrydsning, hvor det eksisterende kryds ligger i dag. Med den ny byforbindelse etableres et samlende byloop, der knytter Østervold, Flodlejlet og byforbindelsen tæt sammen med midtbyen - alt sammen på fodgængernes præmisser.



Randers - DK's sjette største by



Kronjyllands hovedstad



Byen til Vandet - DK's eneste flodby



Ny unik bydel

Centralt på Bolværksgrunden placeres et nyt kultur- og fælleshus Bolværket i tilknytning til eksisterende pakhús, som i dag huser Streetfood. Bolværket skaber et nyt byrum mod Gudenåen - Flodlejet - som bliver byens nye blågrønne byrum og vartegn med flodbad, kano- og kajakphalerplads og formidlingssted for naturoplevelser.

Realiseringen af Flodbyen kræver en robust og fleksibel plan, som sikrer at området kan udvikles i afgrænsede etaper - dels for at sikre en afbalanceret udvikling med en hensigtsmæssig sammenhæng mellem udgifter og indtægter, dels for at sikre velfungerende og afrundede bykvarterer og byrum, som kan "stå alene", hvis de efterfølgende etaper måtte blive forsinket eller ændret.

Det er en afgørende forudsætning for Udviklingsplanen for Flodbyen, at den er realiserbar. Økonomien i udviklingsplanen er i balance over den samlede projektperiode og i de indledende etaper (etape 0-2), og økonomimodellen indeholder en række elementer, som løbende kan til- og fravælges uden at sætte kvaliteten i det samlede projekt over styr. Der er gennem hele planen valgt løsninger, som er afstemt med henblik på at balancere realiserbarhed, økonomi og kvaliteten af den by, som vi gerne vil skabe.

Udviklingsplanens realiserbarhed afhænger også af, om planens etaper er robuste over for et skiftende marked samt ændringer i de nuværende forhold. Derfor indeholder udviklingsplanen to scenarier: Et scenarie, hvor Verdos kraftværk bliver liggende på pieren i en indskrænket og støjskærmet form, og byudviklingen sker rundt om og i passende afstand til værket. Og ét scenarie hvis Verdo beslutter at fraflytte de nuværende arealer, når det eksisterende anlæg er udtjent.

Udviklingen af etape 0 (Justesens Plæne og Tronholmen) og etape 1 (Brotoften og "hængslet" ved Busterminalen og Bolværksgrunden) er identisk i de to scenarier. Det vil således være en forudsætning for scenarievalg og inden realisering af de efterfølgende etaper kan påbegyndes, at der opnås en endelig afklaring af Verdos fremtid på Pieren.

Som grundlag for at fremme realiseringen af byudviklingen er der udarbejdet otte strategier, der konkretiserer visionen og giver forslag til bystrategiske aktiviteter, indsatser, tiltag og initiativer, som ikke kan udtrykkes i fysisk form. Heriblandt et gennemgående fokus på bæredygtighed, idet Flodbyen skal huse en række eksperimenter og pilotprojekter, som kan afprøves og efterfølgende bredes ud over hele kommunen.

1. PLADS TIL NATUREN

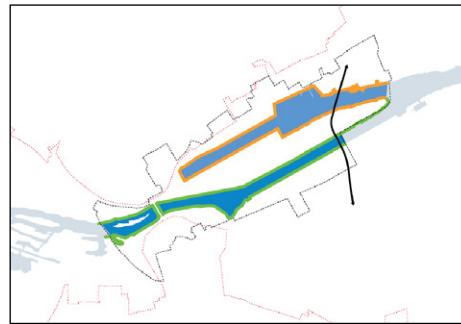
BYUDVIKLINGENS SEKS HOVEDGREB

Ambition for Flodbyen Randers er både at "ramme Randers" og "rykke Randers" – sådan at der med afsæt i realistiske byudviklingsstrategier skabes både velkendte og nye kvaliteter, som spænder mellem historiske træk og helt nye muligheder. Med afsæt i seks bærende hovedgreb kan udviklingen af Flodbyen Randers tilrettelægges både på kort og på lang sigt:



1. PLADS TIL NATUREN

Et landskabsarkitektonisk og økonomisk hovedgreb, som anvender tæthed i udvalgte udviklingsområder til at give overskud og frihed til at udvide naturens råderum. Et robust og gennemgående naturbånd, der styrker biodiversiteten, dyrker kontakten til vandet og som kan bruges i hverdagslivet.



2. TO FORSKELLIGE VANDRUM

Et landskabsstrategisk greb der udvikler to forskellige typer "blå rum" i byudviklingen - et stærkt naturpræget rum langs Gudenåen og et urbant rum omkring det nordlige havnebasin. Der skabes på denne måde en styrket dualitet i oplevelsesmulighederne for kontakten til vandet.

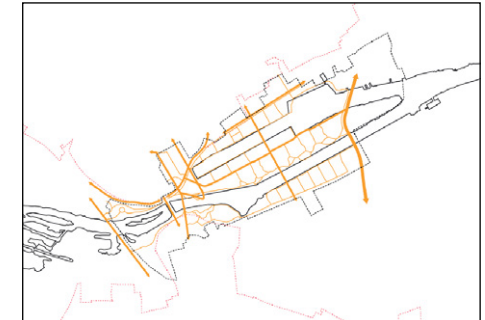
2. TO FORSKELLIGE VANDRUM

3. KLIMABÅNDET SOM GRUNDLAG FOR BYUDVIKLING



3. KLIMABÅNDET SOM GEVINST

Klimatilpasning og højvandsbeskyttelse er ikke en udfordring, det er en gevinst for Randers. Med Klimabåndet som ryggrad skal byens fremtidige bebyggelser og byrum samtænkes med klimatilpasning. Klimabåndet skal øge herlighedsværdien af byrum og fremtidige udviklingsarealer. Hermed gøres byens klimaudfordringer til en realiserbar bymæssig gevinst - en gevinst for både investorer og byens borgere.



4. NYE FORBINDELSER PÅ TVÆRS

Et bystrategisk greb der i sammenhæng med Klimabåndet styrker de fysiske og mentale forbindelser mellem byen, naturen, vandet og byens lokale liv. Grebet udvikler byen både langs med og på tværs af vandet og genetabler dermed vandet og naturen som byens vitale omdrejningspunkt.



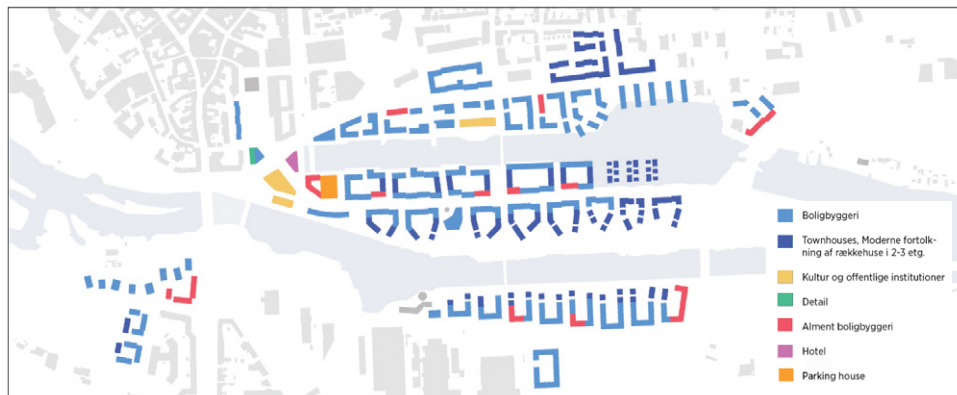
5. STEDER VI DELER

Et bystrategisk og socialt greb, der skaber tre strategisk placerede byrum der binder byen til vandet. Tre byrum der sikrer at byens blå og grønne ressourcer i hverdagen er noget vi deler og er fælles om at udvikle. Med de strategisk placerede by- og landskabsrum, som eksempelvis Bolværket og Flodlejet, vil vi engagere og inddrage randrusianerne som en vital del af byens udvikling og skabe nye byrum med plads til social variation.



6. VARIEREDE KVARTERER UDVIKLET OVER ÅRTIER

Et arkitektonisk hovedgreb der bygger videre på Randers tradition for mange mindre, men karakterfulde kvarterer. Hovedgrebet udvikler nye kvarterer med tydelig arkitektonisk karakter og kvalitet. Bebyggelsesfelter varierer i størrelse og karakter og sikrer variation i bygninger og robusthed i udvikling. Et greb, der giver plads til helt almindelige familiers hverdagsdrømme - og samtidig skaber plads til en visionær bæredygtig byudvikling, der sætter en ny retning for Randers.



FUNKTIONER

Den fysiske plan sikrer en varieret indpasning af bolig, kultur, erhverv og andre funktioner i de enkelte kvarterer og delområder. De primære offentlige og erhvervsfunktioner koncentrerer omkring Bolværksgrunden og Rutebilstationen. Herved skabes en naturlig sammenhæng med den eksisterende bymidte.



KLIMABÅNDET

Fra Klimabroen i øst til og med Justesens Plæne i vest og tilsvarende på sydsiden af fjorden etableres Klimabåndet til beskyttelse af Randers by imod oversvømmelser fra stormflod. Langs de godt 6 km af Klimabåndet benyttes forskellige principløsninger til højvandsbeskyttelse. Hvor der er plads til det, benyttes landskabeligt tilpassede jorddiger, der indarbejdes i det grønne bånd langs å og fjord. Digerne trækkes tilbage der, hvor det giver mening, således at der opstår grønne oaser, hvor man kan komme helt tæt ved vandet.

HØJDER

Kvarterernes og bebyggelsesfelternes højder varierer i forhold til deres placering og relation til naturen og vandet. Dermed skabes mulighed for at understøtte ønsket om forskellighed i byggeri og en samlet variation i bebyggelserne.



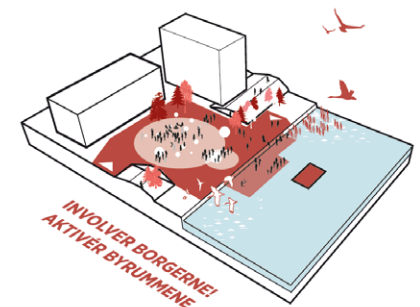
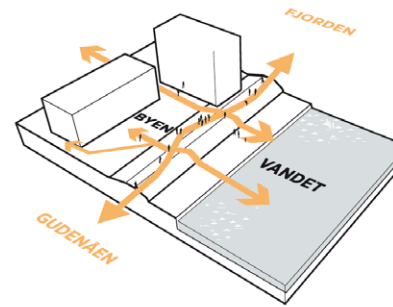
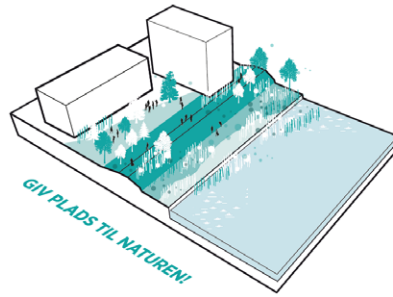
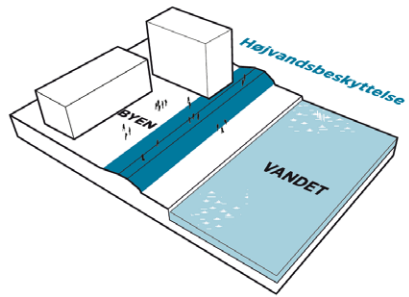
PARKERING

Parkering indpasses med 3 grundlæggende parkeringsløsninger: parkering i parkeringshus, parkering i plint samt gadeparkering. Alle løsninger er målrettet markedet i Randers med fokus på parkering tæt på bolig.



BESKYT, DYRK, FORBIND, LEV!

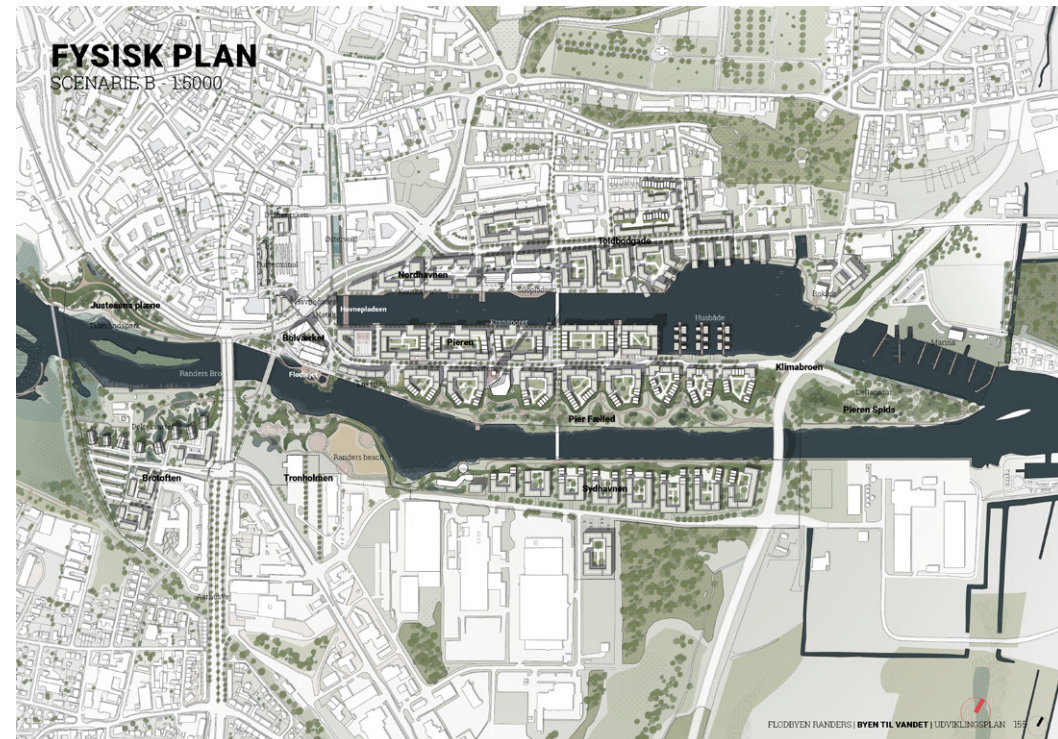
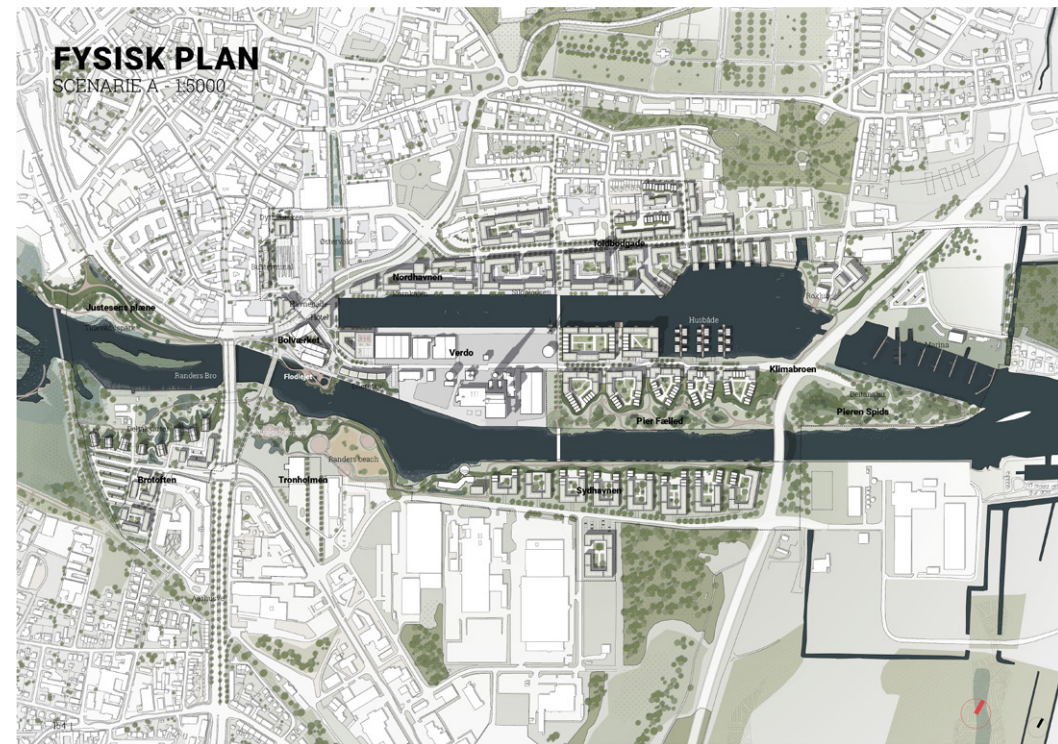
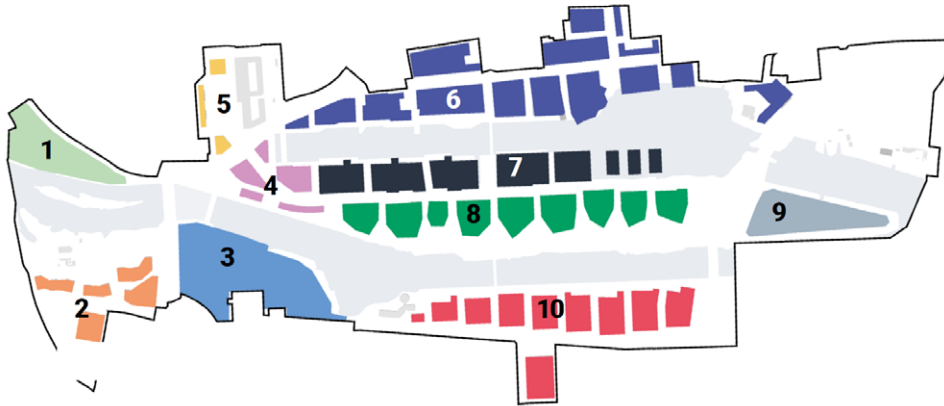
PLANENS DESIGNTEMAER

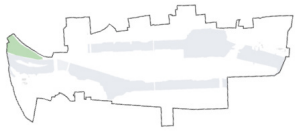


FLODBYEN RANDERS

DE 10 KVARTERER

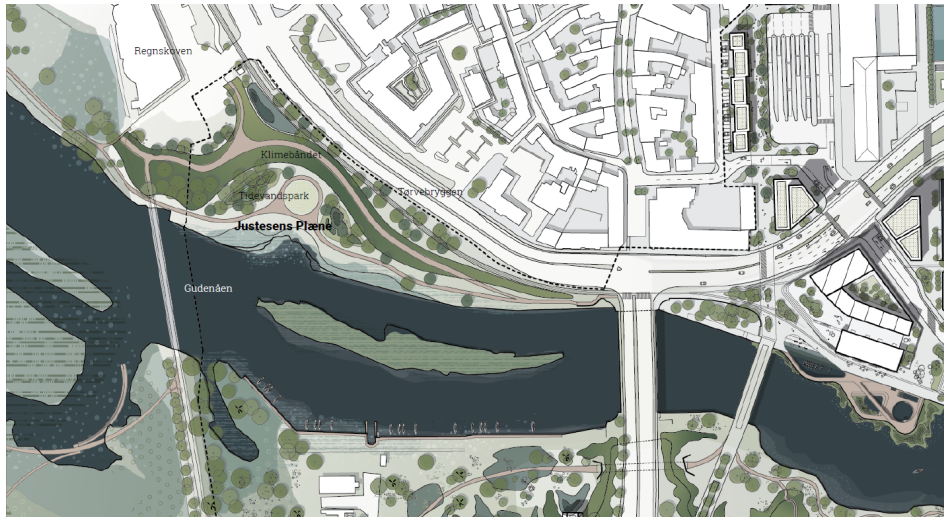
1. JUSTESENS PLÆNE
2. BROTOFTEN
3. TRONHOLMEN
4. BOLVÆRKSGRUNDEN
5. BUSTERMINALEN
6. NORDHAVNEN
7. PIEREN NORD
8. PIEREN SYD
9. PIEREN SPIDS
10. SYDHAVNEN





1. JUSTESENS PLÆNE

Justesens Plæne er for mange randrusianere et højt værdsat sted i byen, hvor man mødes og nyder en pause i byen. Den store åbne og støj- og vindpåvirkede plæne omdannes til en ny tidevandspark. Højvandsbeskyttelsens grønne dige trækkes tilbage og skaber et optimeret mikroklima i forhold til trafikstøj og vind. Med det tilbagetrukne dige skabes en naturlig lomme der orienteres mod Gudenåen. Parken bliver midtbyens store grønne lunge og vil med sin skiftende vandstand skabe en helt ny og bearbejdet naturoplevelse helt tæt på midtbyen. Mod Tørvebryggen indpasses et regnvandsbassin til afhjælpning af regnvandsudfordringer på Tørvebryggen. Diget indrettes med cykel- og gangsti på toppen.



VISUALISERING - JUSTESENS PLÆNE



VISUALISERING - JUSTESENSPLÆNE, STORMFLOD





2. BROTOFTEN

ATTRAKTIVE BOLIGER I FLODELTAET

Med sin unikke placering på kanten af Gudenådeltaet bliver Brotoften Flodbyens nye grønne boligkvarter. Med afsæt i et ønske om at reformatolke midtbyens karréer, skala og karakter blandet med intens bynatur som en integreret del af gade- og gårdrumsbilledet. Området varieres i skala og sammensætning af boligtyper så der skabes en naturlig overgang til naturdeltaet mod vest. Kvarteret højvands sikres med et dige, hvorpå bygninger placeres. Bag diget indpasses et regnvandsbassin i sammenhæng med offentligt parkeringsområde. En ny gang- og cykelforbindelse gennem deltanaturen og under Aarhusvej skaber forbedret sammenhæng med Tronholmen og midtbyen.



VISUALISERING - BROTOFTEN



VISUALISERING - BROTOFTEN, STORMFLOD

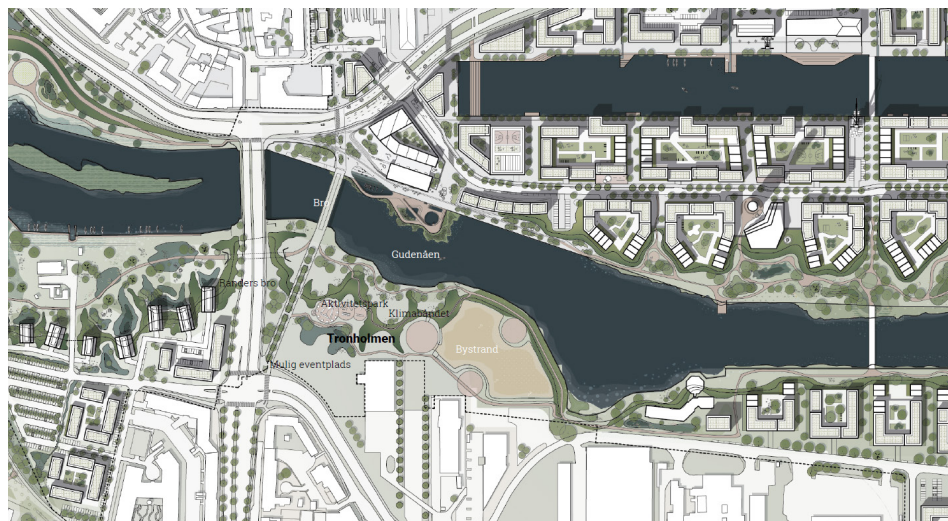




3. TRONHOLMEN

AKTIVITETSPARK OG UNGDOMSLIV

Tronholmen er i dag et attraktivt aktivitetsområde med beach-faciliteter, parkouranlæg, løbestier m.v. Disse funktioner optimeres og indpasses på begge sider af et nyt dige, som boltrer sig gennem området og skaber nye afgrænsninger og aktivitetsmuligheder. Tronholmen fastholder sin position som Flodbyens aktive grønne område med plads til bevægelse, leg og sundhedsfremmende bynatur. Området friholdes ligesom Justesens Plæne for bygninger. Der reserveres et område til koncert- og eventplads. Dette område vil ligeledes fungere som et regnvandsbassin, som kan tages i anvendelse i forbindelse med skybrudshændelser.



4. BOLVÆRKSGRUNDEN

BYENS NYE SMELTEDIGEL

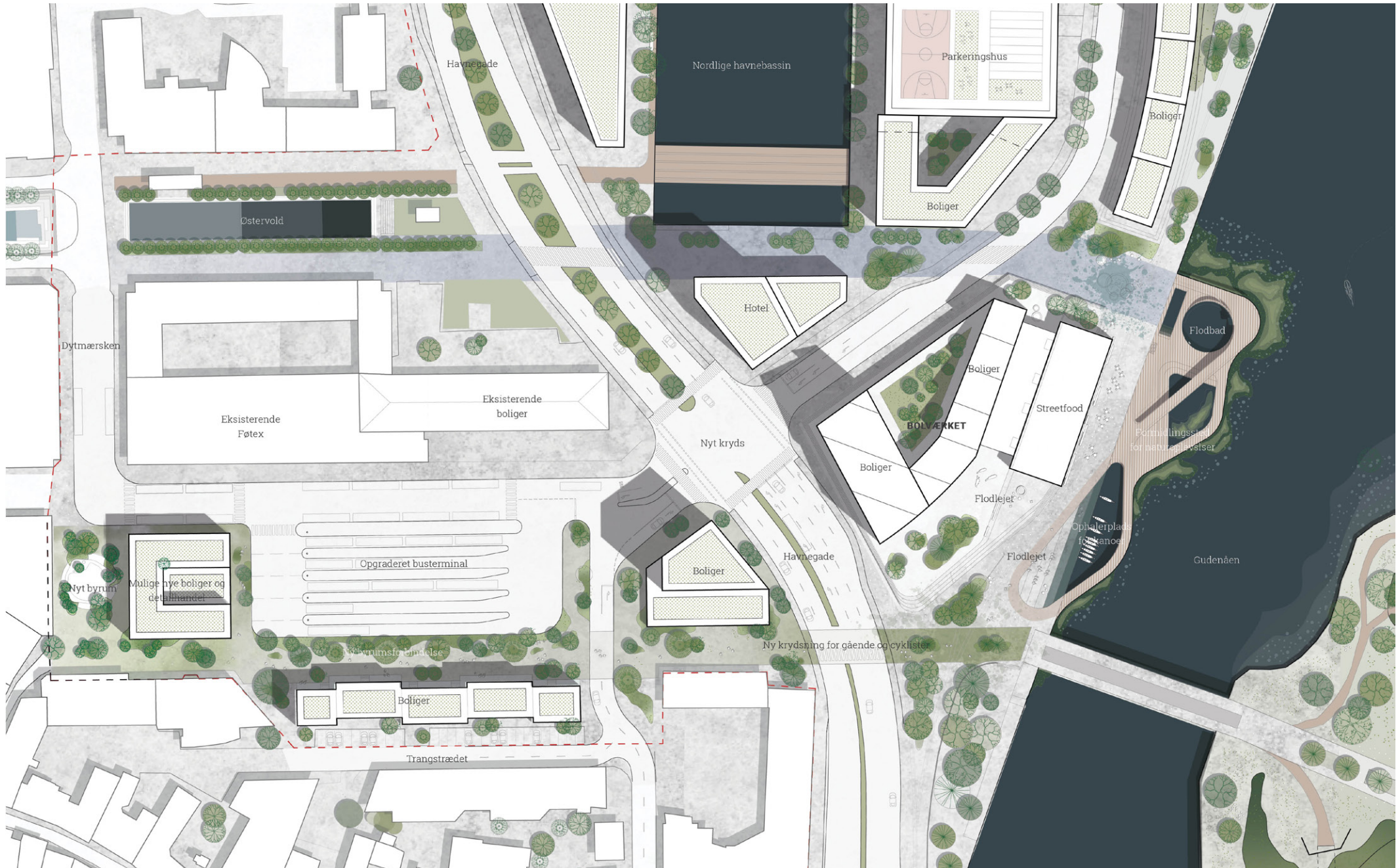
Bolværksgrunden er udviklingsplanens absolutte omdrejningspunkt. Centralt på grunden placeres et nyt kultur- og fælleshus, kaldet Bolværket, i tilknytning til eksisterende pakhus, som i dag huser Street Food. Ved siden af Bolværket gives mulighed for at opføre et hotel på en attraktiv placering med udsigt over havnebassinet. Der etableres P-hus umiddelbart øst for Bolværket. Bolværket skaber et nyt byrum mod Gudenåen, Flodlejet.

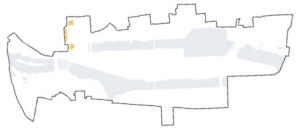
Det foreslås, at der i Bolværket skabes et "fællesskabshus" som en ny forenings- og klubbaser med borgerrettede aktiviteter. Huset kan f.eks. omfatte faciliteter for alle aldersgrupper til idræt, musik og teater, dans og bevægelse, kort- og brætspil, natur og vandaktiviteter, historiske og kulturelle interesser, kunsthåndværk, modelbygning og håndarbejde mv.

Derudover kan der i Bolværket være formidlings- og udstillingssteder til byens og kommunens mange tilbud og aktiviteter samt f.eks. også legeplads, kaffestation og mulighed for fællesspisning. Det foreslås endvidere, at kommunen er en aktiv deltager i Bolværket, f.eks. med funktioner til evt. borger-service og formidling af øvrige borgerrettede oplysningsfunktioner.

Det foreslås også, at de nuværende aktiviteter i pakhuset Kulholmsvej 4 (Randers Revyen og fiskerestauranten) kan indpasses i de nye bygninger i tilknytning til Bolværket. Det foreslås endvidere, at Tellings Fiskehus (i dag beliggende på Havnegade 8) kan indpasses i området.



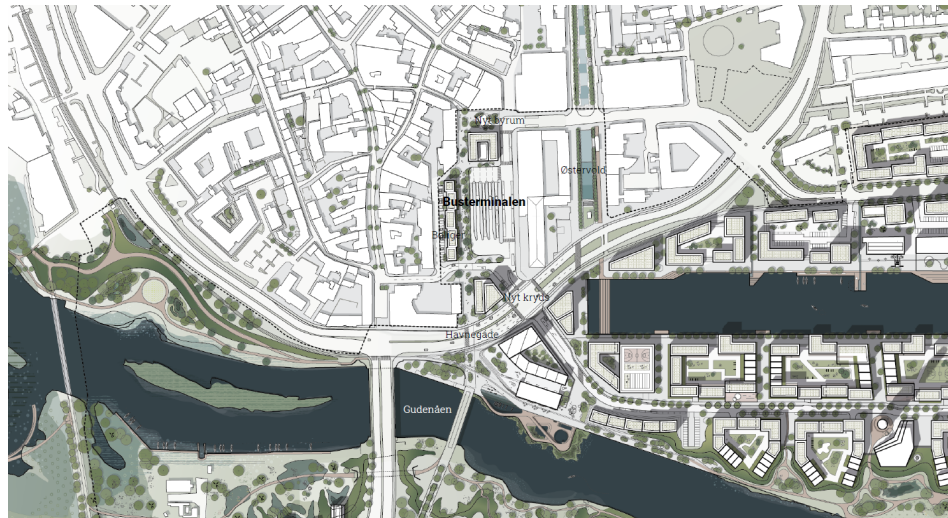




5. BUSTERMINALEN

DEN NYE FORBINDELSE

Busterminalen nyindrettes med en ny kompakt busterminal, et attraktivt byrum mod nord og en vigtig grøn forbindelse 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 kollektiv tilgængelighed til bymidten og de nye havnearealer. I området etableres tre nye bebyggelser. Ved Dytmærskens gives mulighed for etablering af ny bebyggelse med detailhandel, kontor og boliger. Byboligerne langs byforbindelsen etableres med bearbejdede kantzoner der understøtter livet langs byrummet mod vest.

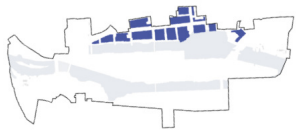


VISUALISERING - FLODLEJET



VISUALISERING - FLODLEJET, STORMFLOD





6. NORDHAVNEN

MED HISTORIEN SOM NABO

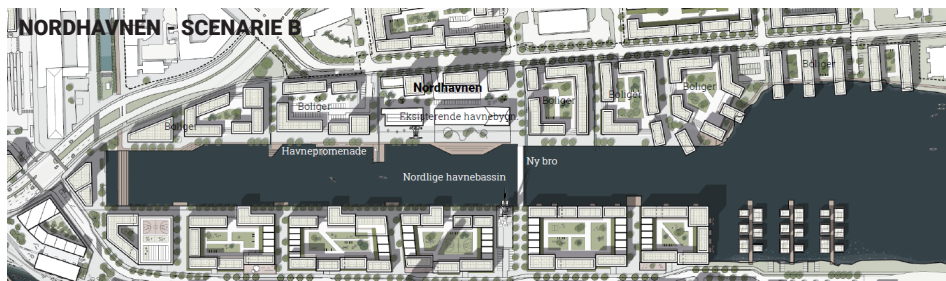
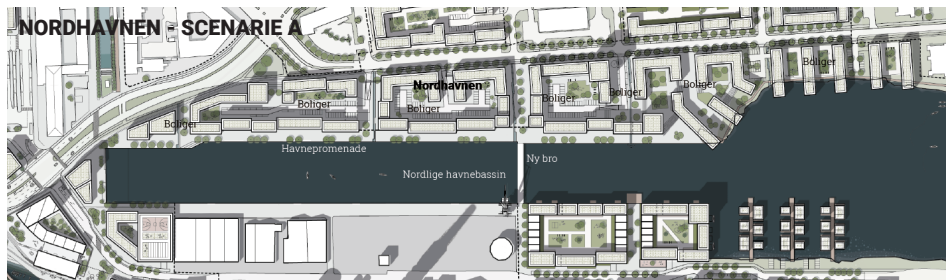
Nordhavnen rummer en helt særlig skala og havneindustriel karakter. To af DLG's gamle korn- og foderstofsiloer foreslås bevaret og kvarteret bindes sammen af en ny øst-vest gående havnepromenade, der aktiverer vandrummet i den indre blå park i det nordlige havnebassin. Toldbodgade kvarteret fortættes og orienteres mod vandet gennem styrkede visuelle sigtelinjer.

I scenarie A vil bebyggelsen ud mod det nordlige havnebassin udgøre en sammenhængende bebygget kant, som skærmer de bagvedliggende boliger og rekreative friarealer mod støj, hvis Verdo fortsat driver kraftværk på pieren. Det vil forventeligt ikke være muligt at have altaner og oplukkelige vinduer ud mod havnebassinet og udendørs opholds- og friarealer vil som udgangspunkt etableres på bagsiden af bygningerne. I scenarie B, hvor der er truffet beslutning om og sat årstal på en flytning/nedlukning af Verdos aktiviteter, inden udviklingen af Nordhavnen påbegyndes, vil der kunne bygges attraktive boliger uden begrænsninger i forhold til altaner, vinduer m.v., og langs promenaden vil der være mulighed for byliv og aktive facader i stueetagen.

VISUALISERING - NORDRE HAVNEBASSIN, SCENARIO A



VISUALISERING - NORDRE HAVNEBASSIN, SCENARIO B



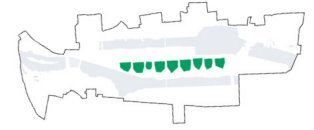
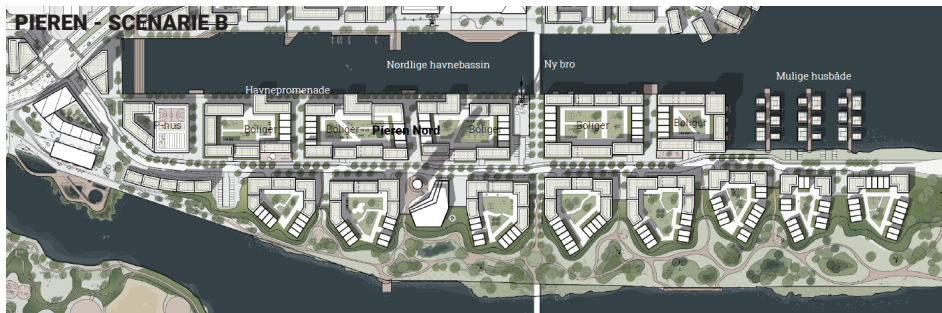
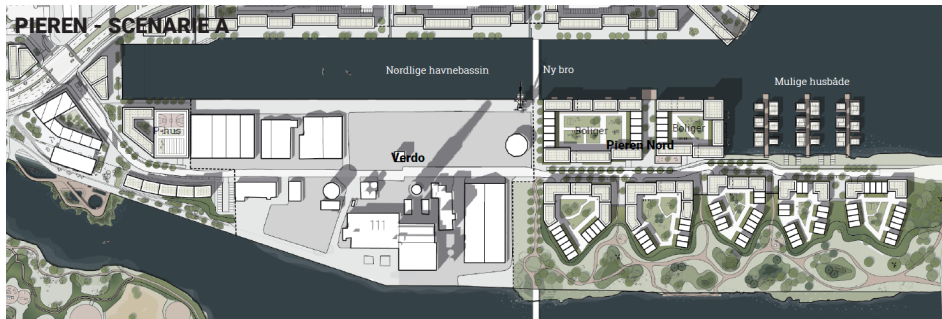


7. PIEREN NORD

DEN URBANE KANT MOD HAVNEBASSINET

På Pieren bindes havnens kulturhistorie fysisk sammen med byens deltatur og byens urbane vand. Mellem de to forskellige vandrum skabes der i scenarie A et nyt blå bykvarter mod nordøst på Pieren. En ny fodgængerbro sikrer adgang til Nordhavnen og byens nordlige kvarterer og skaber samtidig en naturlig overgang ind mod Verdo mod vest. Pierens nordøstlige hjørne udbygges med nyt opfyldt byggefelt med boliger knyttet tæt til det nordlige havnebassin.

I scenarie B skabes et varieret og kontrastfuldt blå bykvarter samlet omkring kvarterspladsen, Kransporet, som sikrer niveaufri forbindelse på tværs af højvandsbeskyttelsen. Herfra sikrer en ny fodgængerbro adgang til Nordhavnen og byens nordlige kvarterer. Pierens nordøstlige hjørne udbygges med nyt opfyldt byggefelt med boliger knyttet tæt til det nordlige havnebassin og det samlende promenadeforløb langs vandet.



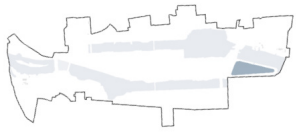
8. PIEREN SYD

DET BLÅ-GRØNNE KVARTER

Nye bygninger mod Gudenåen placeres i scenarie A på grønne sammenhængende plateauer, der højvandssikrer byen mod stormflod, øst for Verdo. Bebyggelsen tættest mod Verdo skal støjskræmes. I scenarie B placeres nye bygninger mod Gudenåen på hele strækket syd for Kulholmsvej på Pieren - også på arealet hvor Verdo ligger i dag - på grønne sammenhængende plateauer, der er en del af Klimabåndets højvandssikring mod stormflod.

Højvandssikringen mod Gudenåen udformes i scenarie B som et sammenhængende grønt forløb som et naturligt overdrev og det nye grønne forland Pierfælleden tilfører nye aktive naturoplevelser i form af løbestier og outdoor faciliteter samt nye skulptur- og kulturoplevelser. I scenarie A må forløbet opbrydes på Verdos areal.

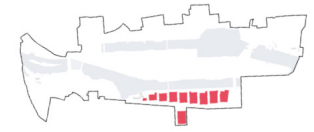




9. PIEREN SPIDS

DEN REKREATIVE FORPOST

På Pierens spids skabes mulighed for en rekreativ forpost midt i naturen og på kanten af fjorden. Området friholdes for bebyggelse. En sammenhængende rekreativ stiforbindelse kobler Pieren Spids med resten af Pieren, Nordhavnen, Bolværket og midtbyen. Området friholdes for øvrig bebyggelse og skaber en overordnet grøn sammenhæng med Sporbyen og Skovbakken. Nord for Pieren Spids etableres ny lystbådehavn øst for Klimabroen.



10. SYDHAVNEN

FREMTIDENS EKSPERIMENTELLE BOLIGER

I sydhavnen etableres boliger på plinte, som indpasses i en tilbagetrukket højvands sikring mod de bagvedliggende arealer. De eksisterende industrikonstruktioner, store haller mv. kan i det omfang det er muligt bevares eller inspirere til bebyggelseskarakteren i området.

Kvarteret danner på samme måde som Pieren Syd en bebyggelse der flyder sammen med det foranliggende deltaområde langs Gudenåen.



EN BALANCERET OG REALISERBAR

ØKONOMISK PLAN

Den økonomiske plan i Udviklingsplanen for Flodbyen strækker sig over 5 årtier, og den er derfor på alle måder en meget kompleks størrelse. Realiserbarheden af projektet afhænger af en række rammebetingelser, herunder den demografiske udvikling i Randers, boligpriser, markedsforhold og nødvendige investeringer i overordnet byggemodning, infrastruktur m.v. En robust og realiserbar udviklingsplan skal løbende kunne tilpasses de konjunkturudsving, som uundgåeligt vil komme undervejs.

Økonomimodellen for Flodbyen Randers er opstillet på baggrund af en lang række forudsætninger omkring kommunens salg af byggeretter, tilhørende byggemodningsomkostninger samt timingen af disse. Det har været en forudsætning for arbejdet med udviklingsplanen, at den kommunale del af økonomien skal balancere over den samlede projektperiode samt i videst muligt omfang inden for de enkelte etaper.

Kravet om en projektøkonomi i balance kan kun opnås ved at finde den rette balance mellem niveauet for byggemodning og potentialet for værdien og afsætningen af byggeretter. Det betyder, at besparelser på byggemodningen ved eksempelvis at reducere kvaliteten af byrum ikke nødvendigvis resulterer i en forbedret projektøkonomi, idet besparelser kan reducere de opnåelige byggeretspriser. Der er således foretaget et aktivt valg om at prioritere et højt kvalitetsniveau i de foreslåede infrastrukturløsninger, i byrummene, i adgangen til naturnære rekreative faciliteter og i det stærke åbningstræk på Bolværksgrunden og Busterminalen.

I scenariet hvor Verdo fortsætter med at drive kraftværk på havnepieren, har det ikke været muligt at vise samme økonomi i projektet som i scenariet uden Verdo. Dette skyldes dels, at der er mindre areal til rådighed for byudvikling, dels at byggeretterne i områderne omkring Verdo vil være mindre attraktive og dermed ikke kan oppebære samme pris, hvis der fortsat drives kraftværk i området.

I begge scenarier er det vigtigt at være opmærksom på de nødvendige investeringer i et åbningstræk, som skal binde den eksisterende by sammen med de nye byudviklingsområder og sikre adgangen til vandet og de nye rekreative naturområder og opholdsarealer. De store investeringer, som falder tidligt i projektperioden, påvirker den samlede projektøkonomi negativt, men vurderes at være en afgørende forudsætning for den fremtidige udvikling af Flodbyen.

Udviklingsplanen og den afledte projektøkonomi vurderes at være robust, idet der arbejdes med etaper og en færdiggørelse af delområder, førend der åbnes op for nye. Det betyder, at investeringerne i byggemodning i videst muligt omfang følger afsætningspotentialet i det enkelte delområde. Hertil kommer det forhold, at planen indeholder et bredt udbud af boligtyper, ejerformer og prisniveauer som udjævner de udsving, som uundgåeligt vil opstå undervejs i et langsigtet byudviklingsprojekt.

INDSATSER OG INITIATIVER FOR REALISERINGSSTRATEGIER

Som grundlag for at fremme realiseringen af byudviklingen er der udarbejdet otte strategier, der konkretiserer visionen og giver forslag til bystrategiske aktiviteter, indsatser, tiltag og initiativer, som ikke kan udtrykkes i fysisk form. De otte strategier udmøntes i realiseringsprocessen i samspil med en kvalitetsmanual og efterfølgende planlægning og involvering af borgerne i de nye bydele.

- 1** FLODBYEN SOM LOKOMOTIV FOR BYENS UDVIKLING
- 2** BOLVÆRKET SOM RELATIONSHUS MED ALLIANCER FOR HVERDAGSLIVET
- 3** STEDER TIL EKSPERIMENTER OG PLANLÆGNING FOR DET UKENDTE
- 4** TRE FORSKELLIGE OPLEVELSESLOOPS DER BINDER BYEN SAMMEN
- 5** AKTIVERING AF DE BLÅ VANDRUM OG DE GRØNNE NATURRUM
- 6** KLIMABÅNDETS ORGANISATION, DRIFT OG UDVIKLING
- 7** PROGRAM FOR KVALITETSSTYRING OG VÆRKTØJER TIL ØNSKET KVALITET
- 8** SEKS STRATEGIER FOR BÆREDYGTIGE TILTAG OG INITIATIVER

SEKS STRATEGIER OG CASES FOR EN NY BÆREDYGTIG BYDEL

Flodbyen er spydspidsen i kommunens ambition om at blive byen med landets mindste ressourceaftryk pr. indbygger, og med udgangspunkt i FN's Verdensmål vil vi gå ambitiøst til værks med fokus på både social, klima-, natur- og miljømæssig samt ressourcemæssig bæredygtighed. I tilknytning til udviklingsplanen er der derfor udarbejdet seks bæredygtighedsstrategier med seks tilhørende cases for tiltag i etape 1, der kan være pilotprojekter før permanente initiativer i kommunens Klimaplan.



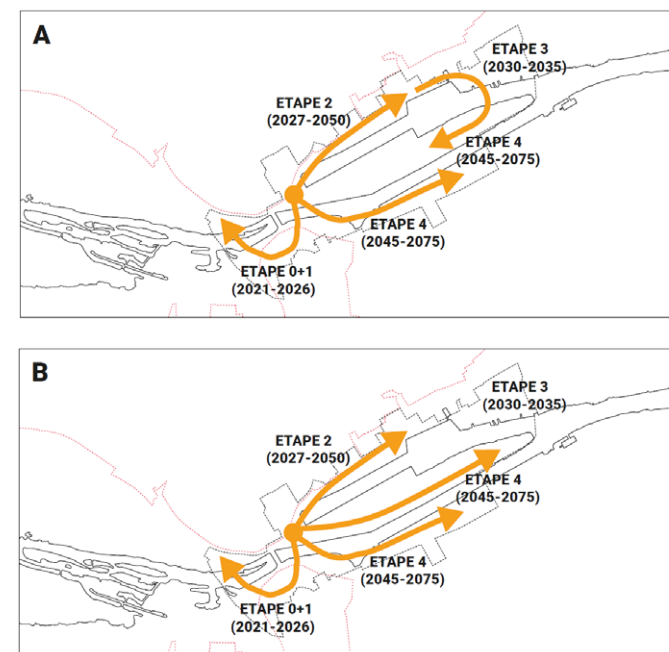
TRINVIS UDBYGNING

ROBUST ETAPEPLAN

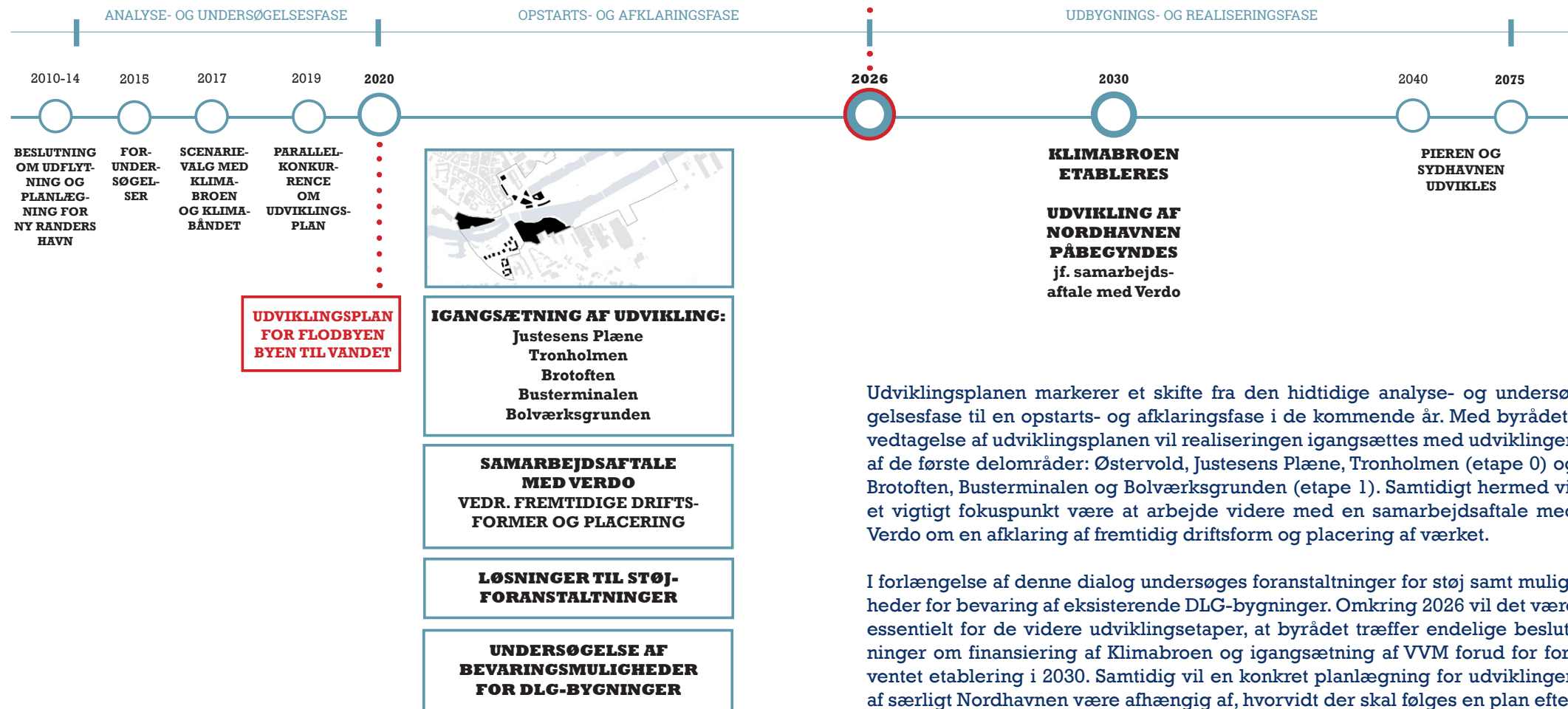
Den betydelige udvikling af Randers midtby, som kommer til at finde sted med realiseringen af Byen til Vandet, kræver en robust og fleksibel plan, som sikrer at området kan udvikles i afgrænsede etaper; dels for at sikre en afbalanceret udvikling med en hensigtsmæssig sammenhæng mellem udgifter og indtægter, dels for at sikre velfungerende og afrundede bykvarterer og byrum, som kan "stå alene", hvis de efterfølgende etaper måtte blive forsinket eller ændret. Der er i udviklingsplanen lagt vægt på, at etapeplanen afspejler en ambition om at sikre forbindelsen fra bymidten til vandet, naturen og de nye, attraktive byrum så tidligt som muligt i udviklingsprocessen.



Etapeplanen fokuserer derfor især på, hvordan etape 1 kan realiseres med fokus på et samlet helhedsgreb, men hvor de enkelte delområder samtidig kan stå alene, indtil realiseringen af de efterfølgende områder realiseres. For de efterfølgende etaper er fokus i udviklingsplanen især på at sikre fleksibilitet og rummelighed, så de ændringer i samfunds- og markedsmæssige forhold, som vil ske i løbet af realiseringen af Byen til Vandet, kan håndteres bedst muligt.



TIDSPLAN FOR REALISERING PROCESPLAN



Udviklingsplanen markerer et skifte fra den hidtidige analyse- og undersøgelsesfase til en opstarts- og afklaringsfase i de kommende år. Med byrådets vedtagelse af udviklingsplanen vil realiseringen igangsættes med udviklingen af de første delområder: Østervold, Justesens Plæne, Tronholmen (etape 0) og Brotoften, Busterminalen og Bolværksgrunden (etape 1). Samtidigt hermed vil et vigtigt fokuspunkt være at arbejde videre med en samarbejdsaftale med Verdo om en afklaring af fremtidig driftsform og placering af værket.

I forlængelse af denne dialog undersøges foranstaltninger for støj samt muligheder for bevaring af eksisterende DLG-bygninger. Omkring 2026 vil det være essentielt for de videre udviklingsetaper, at byrådet træffer endelige beslutninger om finansiering af Klimabroen og igangsætning af VVM forud for forventet etablering i 2030. Samtidig vil en konkret planlægning for udviklingen af særligt Nordhavnen være afhængig af, hvorvidt der skal følges en plan efter scenarie A (med Verdo) eller scenarie B (uden Verdo), herunder også en stillingtagen til eventuel bevarelse af DLG-bygningerne.



Randers Kommune

Laksetorvet

8900 Randers C

tlf. 8915 1515

www.byentilvandet.randers.dk

Kontakt programsekretariatet for Byen til Vandet:

byentilvandet@randers.dk