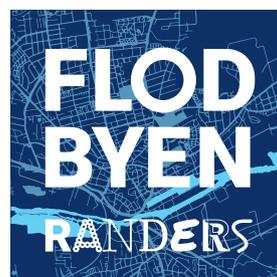




# KVALITETSKRAV

---



December 2020

# INDHOLD

---

Forord .....	3
Læsevejledning .....	4
Visionen for Flodbyen .....	6
Organisation .....	7
Overordnede hovedgreb .....	8
<b>Delområder</b> .....	<b>14</b>
1. Justesens Plæne .....	16
2. Tronholmen .....	22
3. Brotoften .....	28
4. Bolværksgrunden .....	34
5. Busterminalen .....	40
6. Indre Havnebassin .....	46
7. Toldbodgadekvarteret .....	52
8. Ydre Havnebassin .....	58
9. Pieren syd og Sydhavnen .....	64
10. Pieren Spids og ny Marina .....	70
<b>Samlet overblik over kvalitetskrav</b> .....	<b>76</b>
Intro til supplerende guidelines .....	78
Appendix: Parkering .....	80

Kvalitetskrav for Flodbyen Randers er udarbejdet af  
Randers Kommune i samarbejde C.F. Møller Architects  
og med bidrag fra Cushman & Wakefield RED og Colliers International

Randers Kommune har ophavsret til alle fotos og illustrationer, hvor andet ikke er nævnt. Der må citeres frit fra publikationen, såfremt Randers Kommune angives som kilde. Redaktionen er afsluttet oktober 2020. Den samlede udviklingsplan kan frit downloades og kopieres fra [www.flodbyen.randers.dk](http://www.flodbyen.randers.dk)



# FORORD

---

I dette hæfte beskriver vi de kvalitetskrav, som vi som byråd vil lægge særligt vægt på i realiseringen af Flodbyen Randers. Kvalitetskravene omhandler de elementer i udviklingsplanen, som vi ikke fraviger og som skal være opfyldt i forbindelse med lokalplaner og øvrige tilladelser for de enkelte områder. Det er vigtigt for os at melde disse krav ud meget tidligt i processen, så der ikke er tvivl om det høje ambitionsniveau, som vi lægger til grund for det største byudviklingsområde i byens historie. Det betyder ikke, at vi allerede nu har et præcist billede af, hvordan Flodbyen skal udvikles over de næste 3-4-5 årtier. Men vi har en klar holdning til, hvilke særlige og ufravigelige kvalitetskrav, vi vil stille for at skabe en solid, velfunderet og ikke mindst langtidsholdbar udvidelse af den eksisterende midtby i Randers.

Vi har et stærkt ønske om at skabe en byudvikling, som tager udgangspunkt i et generelt højt kvalitetsniveau. Vores overordnede mål er at skabe den bedste nye bydel med plads til alle former for byliv – fra byens puls til naturens ro. Vi vil skabe en ny bydel med lys og luft, hvor det er rart at bo for forskellige mennesker i forskellige livsstadier og –situationer. Vi vil altid have fokus på at sikre adgang til vandet for alle samt at udvikle en bydel i en menneskelig skala, der rammer den eksisterende by i højde og drøjde. Samtidig skal der i tilknytning til hver bolig være mulighed for individuel påvirkning, der gør stedet til beboernes egen, fordi en bygning får særlig værdi, når nogen holder af huset og derfor passer på det. Derfor skal alle, der bygger i Flodbyen, bidrage med en generøsitet til stedet, omgivelserne og samfundet.

Vi ønsker, at rammerne for kommende samarbejder om byudviklingen er så præcise som muligt helt fra begyndelsen. Vi har derfor udarbejdet kvalitetskravene som supplement og uddybning af de overordnede retningslinjer i Udviklingsplanen for Flodbyen Randers. Udviklingsplanen blev vedtaget af Randers byråd i september 2020 efter flere års analysearbejde, forundersøgelser og efterfølgende parallelkonkurrence med deltagelse af tre tværfaglige teams og støttet af Realdania.

Vi har udpeget 4 kvalitetskrav for de i alt 10 kvarterer i Flodbyen for at sikre en rød tråd i udviklingen af den samlede nye bydel. Samtidig har de enkelte krav til hvert kvarter et sigte på at give området sin egen særlige identitet og særlige kvalitetspræg, som vi ikke går på kompromis med. På den måde giver det ikke bare en forventningsafstemt investeringssikkerhed for den enkelte udvikler, men også for bygherrer og interesserede investorer på de tilstødende byggefeltet og borgerne i byen generelt. Vi vil i byrådet således være garanter for at fastholde retningen for byudviklingen over flere årtier, men også for at de enkelte kvarterer færdiggøres undervejs med egne udvalgte kvalitetsmål for øje.

Torben Hansen  
Borgmester



# LÆSEVEJLEDNING

## HVAD ER KVALITET I FLODBYEN RANDERS?

Målet med Flodbyen Randers er at skabe en ny bydel i hjertet af Randers på arealer omkring Gudenåen og Randers Fjord. Udflytningen af Randers Havn til nye arealer samt tidligere industriarealer, som ejes af Randers Kommune, efterlader tilsammen 59 ha til en ny bydel midt i floddeltaet med mulighed for 335.000 etagemeter nybyggeri.

Vi vil skabe en bæredygtig bydel for alle borgere på tværs af generationer med så mange kvaliteter, at man ikke flytter derfra igen. Kvalitetskravene til udviklingen af de enkelte delområder og kvarterer skal således bidrage til sikre, at Flodbyen Randers er en attraktiv og langtidsholdbar ny bydel.

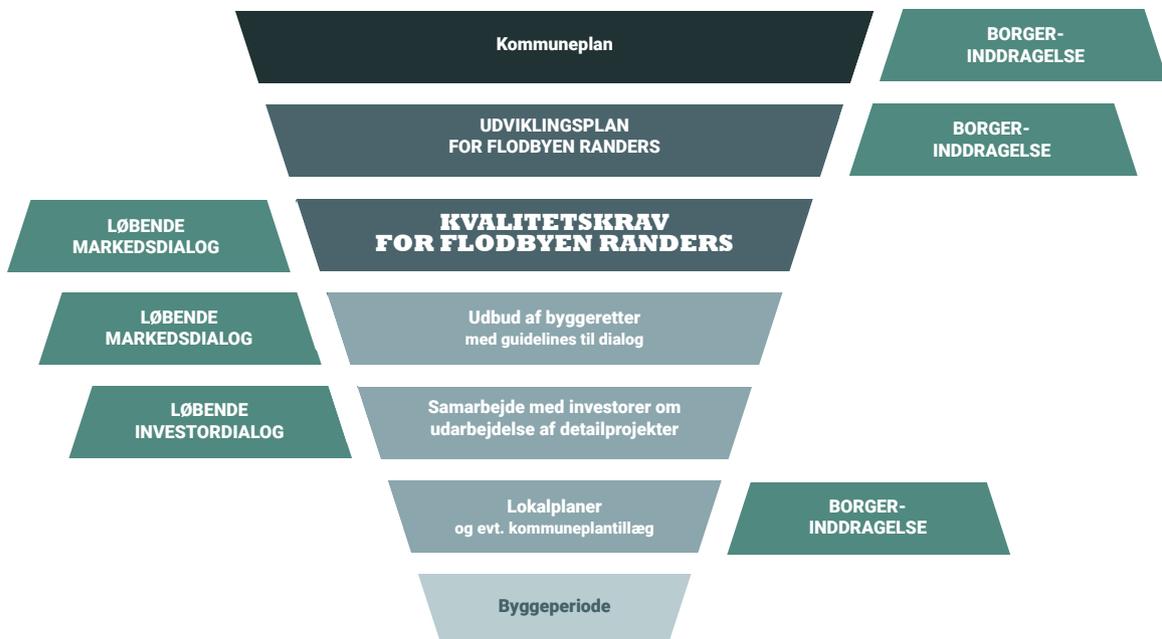
Formålet med kvalitetskravene er at beskrive byrådets ambitioner for de enkelte kvarterer i Flodbyen Randers. For hvert kvarter er der beskrevet fire kvalitetskrav, som skal opfyldes i realiseringen. Derved sikres det, at de enkelte udviklingsprojekter

spiller sammen og understøtter den samlede vision for Flodbyen. Kvalitet i de nye bydele kan have mange vinkler; nogle steder handler det f.eks. om bygningernes og byrummenes udtryk, mens det andre steder handler om at sikre en funktionalitet, f.eks. udsigter og særlige oplevelser i naturen.

Yderligere detaljerede kvalitetsmål ud over kravene drøftes som led i projektering og planlægning af de konkrete byggerier og anlægsprojekter.

Dette hæfte med kvalitetskrav er en del af et større planhierarki, som samlet set skal sikre byrådets ambitioner for realiseringen af Flodbyen Randers. Udviklingsplanen sætter rammen for byudviklingen og beskriver visionen for den fysiske del af Flodbyen, strategierne for udviklingen og de overordnede fysiske og økonomiske principper for delområderne og etaperne.

## PLANHIERARKI OG -PROCES



Med de overordnede kvalitetskrav, som er minimumskrav i byrådets behandling af kommende lokalplaner og øvrige tilladelser i henhold til gældende lovgivning og øvrige myndighedskrav, udmøntes de samlede visioner i udviklingsplanen.

Derudover ønskes naturligvis også tidlig dialog og forventningsafstemning med udviklere og aktører om alle øvrige elementer i udviklingen. En dialog som skal resultere i en bæredygtig og langtidsholdbar byudvikling med kvalitet, byliv og naturoplevelser for alle.

Kvalitetskravene dækker alle delområderne i Flodbyen – også de områder, som udvikles uden om de enkelte byggefeltet. Dette hæfte indeholder således også kvalitetskrav til f.eks. Tidevandsparken på Justesens Plæne i etape 0, som etableres i et samarbejde mellem Vandmiljø Randers og Randers Kommune. På den

måde vises de samlede kvalitetskrav og -intentioner for byudviklingen, både for de enkelte kvarterer og over tid i de enkelte etaper.

Intentionen med de overordnede, ufravigelige 4 kvalitetskrav pr. delområde/kvarter er ikke at diktere en helt bestemt arkitektur eller en bestemt indretning af et byrum. I stedet stilles krav om, at bygnings- og bylivsmæssige kvaliteter indtænkes i de enkelte projekter.

Udviklingsplanen er udgangspunktet for byudviklingen. Det er dog vigtigt at understrege, at de kvalitetskrav vi beskriver i dag sikkert ændrer sig over de næste 3-4-5 årtier – men selvfølgelig aldrig til et ønske om lavere ambitioner for kvaliteten. Realiseringen af de første delprojekter vil endvidere forventeligt give anledning til justeringer, tilpasninger og/eller udbygning af kvalitetskravene i takt med udarbejdelsen af konkrete og detaljerede planer og projekter.

### EKSEMPEL

For hvert område er der defineret fire kvalitetsmål, som er særligt vigtige at efterleve i de kommende projekter for at opnå den overordnede vision.



#### BESKRIVELSE AF DELOMRÅDET

Her gives et overblik over delområdet samt en kort beskrivelse af udviklingsmål for de enkelte delområder.



#### KVALITETSKRAV OG INSPIRATIONSREFERENCER

Overskrifter definerer de enkelte kvalitetskrav, mens teksterne giver en nærmere beskrivelse. Diagrammerne illustrerer sammen med inspirationsreferencerne hvor og hvad, der lægges særligt vægt på i delområderne for at opnå det ønskede udtryk, stemning og karakter.

# VISIONEN FOR FLODBYEN RANDERS

## NYT LIV VED VANDET

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. Tætheden i udvalgte udviklingsområder anvendes som et socialt og økonomisk greb til at give overskud og frihed til at udvide naturens råderum og samtidig – på ægte Randers-maner - efterlade områder som eksperimentelle og midlertidige.

Vandets betydning nydefineres som to karakteristiske og forskellige "vanduniverser", 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 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.

## UDVIKLINGSPLANENS VISIONSMÅL



### ALTDI 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.



### TILGÆNGLIG VANDKANT FOR ALLE

Vandet skal på ny 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.

# KOORDINERET ORGANISATION

## LØBENDE INPUT OG SPARRING FOR SIKRING AF KVALITETSKRAV

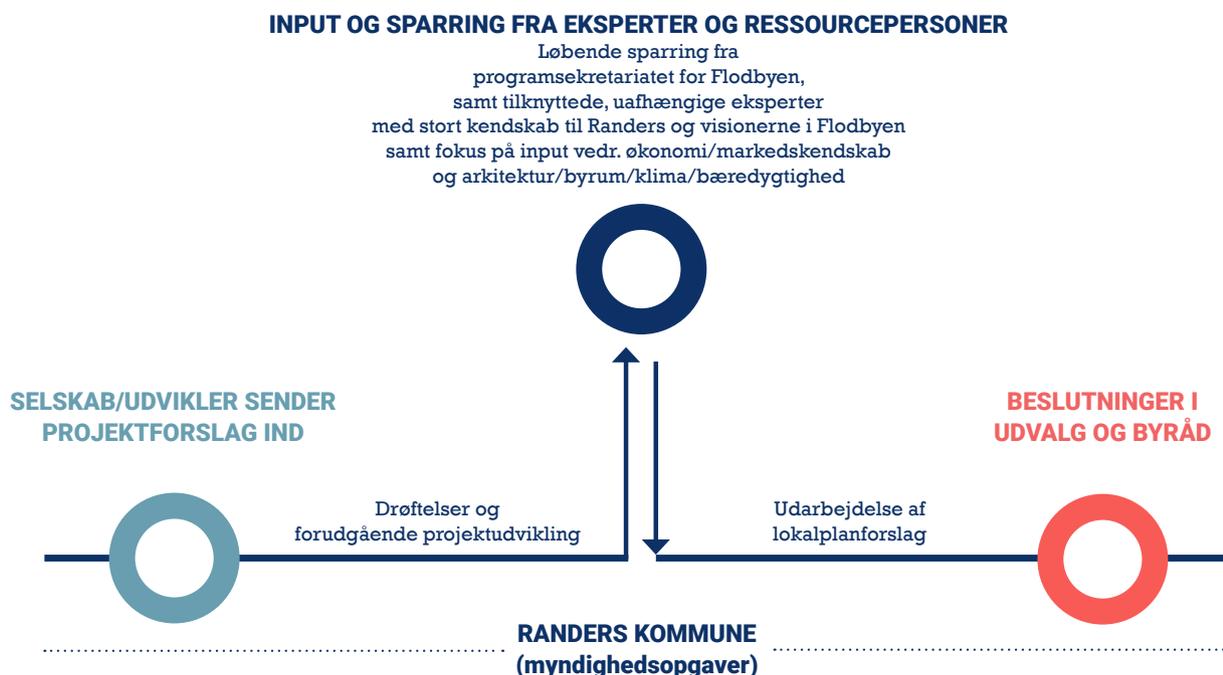
For at sikre en udmøntning af udviklingsplanen for Flodbyen samt kvalitetskravene i dette hæfte inddrages eksterne eksperter og ressourcepersoner fra f.eks. programsekretariatet for Flodbyen løbende i forbindelse med udvikling og planlægning af konkrete projekter. Et eksempel på en proces for et udviklingsprojekt ses i nedenstående figur.

De indledende dialoger med projektudviklere i forbindelse med lokalplanlægning inden for Flodbyens afgrænsning varetages af kommunens planafdeling. Når det giver mening i forhold til planlægningsarbejdet samt f.eks. i forbindelse med byrådets

behandling af lokalplanforslag inddrages vurderinger, anbefalinger, sparring og input fra eksterne eksperter og ressourcepersoner.

Formålet er at sikre et ekstra blik og fastholdelse af en rød tråd i myndighedsarbejdet samt at de enkelte projekter udvikles og realiseres på baggrund af kvalitetskravene samt de vedtagne visioner og hovedgreb i udviklingsplanen. De eksterne eksperter skal således have et stort kendskab til Randers og visionerne i Flodbyen samt særligt have fokus på input og sparring vedr. økonomi/markeds-kendskab og arkitektur/byrum/klima/bæredygtighed.

## EKSEMPEL PÅ PROCES FOR ET UDVIKLINGSPROJEKT I FLODBYEN RANDERS



# OVERORDNEDE HOVEDGREB

## RAMMER RANDERS - RYKKER RANDERS

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.

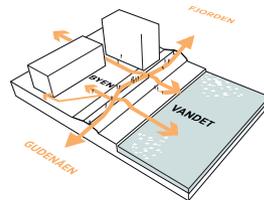
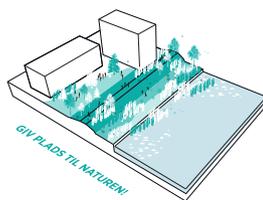
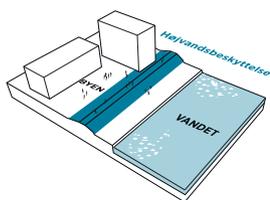
De ordnede kvalitetsambitioner og hovedgreb er opmærksomhedspunkter, som byrådet vil have en særlig stærk holdning til i realiseringen af Flodbyen.

Den unikke kobling mellem by, natur og vand er Randers' særkende – derfra tager vi afsæt, og styrker værdierne af hver bestanddel: Byen får nye koblinger og forbindelser til vandet, og først og fremmest en ny fortolkning af sit historiske DNA ved igen at orientere midtbyen mod syd og lade Randers Bro spænde ud mellem aktive bydele på begge sider af Gudenåen og Randers Fjord.

Naturen og biodiversiteten får mere plads, så de eksisterende kvaliteter styrkes og de overordnede grønne landskabstræk bliver synlige helt ind i de nye bydele i tråd med Klimabåndets strategi, og naturen gøres mere tilgængelig og anvendelig for alle beboere, nye som nuværende.

Endelig nydefineres vandets betydning som to karakteristiske og forskellige universer, som tilbyder forskellige aktiviteter og oplevelser – det grønne naturomkransede flodløb mod syd, og det nordlige bassin som et klart indrammet "blåt byrum" der giver en ny betydning til Østervold og koblingen til middelalderbyen.

## OVERORDNEDE KVALITETSAMBITIONER FOR HELE FLODBYEN

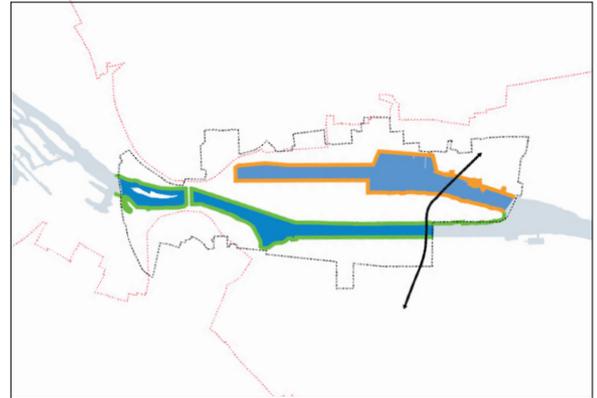




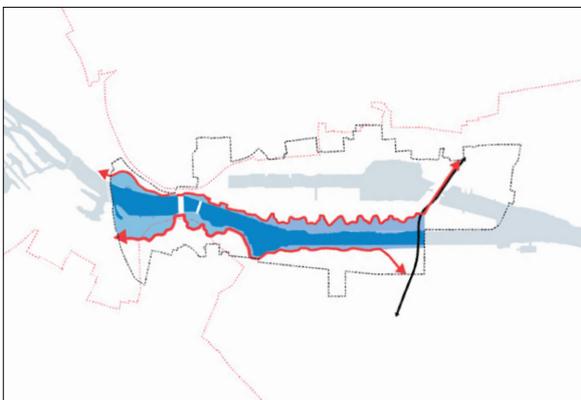
## UDVIKLINGSPLANENS SEKS HOVEDGREB



**1. PLADS TIL NATUREN**



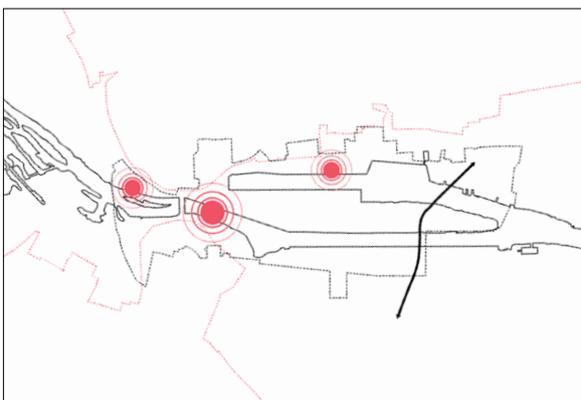
**2. TO FORSKELLIGE VANDRUM**



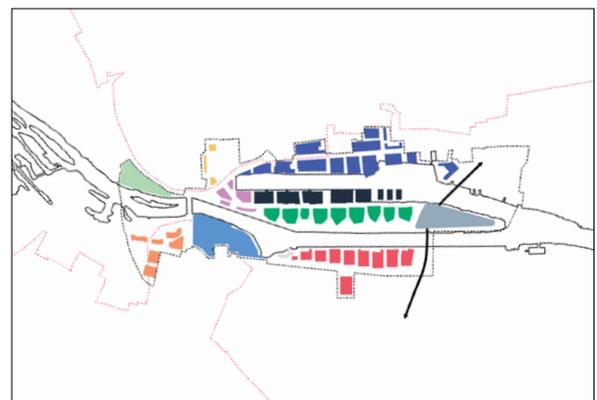
**3. KLIMABÅNDET SOM GRUNDLAG FOR BYUDVIKLINGEN**



**4. NYE FORBINDELSER PÅ TVÆRS**



**5. STEDER VI DELER**



**6. VARIEREDE KVARTERER UDVIKLET OVER ÅRTIER**

# BESKYT: KLIMABÅNDET

KLIMATILPASNING SOM STRATEGISK UDVIKLINGSVÆRKTØJ



Fra Klimabroen i øst over Justesens Plæne i vest og tilsvarende på sydsiden af fjorden etableres Klimabåndet til beskyttelse af Randers by imod oversvømmelser fra stormflod og havvandsstigninger.

Udgangspunktet for Klimabåndet er en strategi til at håndtere nuværende og ikke mindst fremtidens udfordringer med vand fra alle sider. Risikoen stiger for både stormflod, skybrud og forhøjet grundvandsstand, og det giver udfordringer i en lavtliggende by som Randers.

Klimabåndet er født ud af et ønske om på én og samme tid at skabe sammenhæng i byen og give plads til forskellighed. Klimatilpasningen anlægges

som en fysisk del af grønne områder og nye bebyggelser, så det de fleste steder "skjules" i synergi med øvrige anlæg.

Vi trækker klimatilpasningen så langt tilbage fra vandkanten, så byens sociale liv i hverdagen uden oversvømmelse kan opleves helt tæt på vandet. Det skal være klimatilpasning med merværdi, hvor vi beskytter Randers mod stormflod uden at skabe nye fysiske barrierer mellem byen og vandet. Åen og fjorden (byens skjulte blå gade) er derfor ikke kun en klimatrussel mod byen, men også en enestående ressource fyldt med potentiale for at udvikle Randers mod en unik sammenhæng mellem byliv, natur og ny byudvikling.



# DYRK: DEN GRØNNE SAMMENHÆNG

NATUREN FRA FERSK TIL SALT



Naturen og biodiversiteten får med Flodbyen væsentlig mere plads, så de eksisterende kvaliteter fra Vorup Enge og Naturpark Randers Fjord styrkes og de overordnede grønne landskabstræk bliver synlige helt ind i midtbyen og de nye bydele. Vandets betydning nydefineres omkring midtbyen som to forskellige "vand-universer", som tilbyder forskellige aktiviteter og oplevelser: det grønne naturomkransede flodløb omkring Gudenåen og Randers Fjord samt et mere bymæssigt "blåt byrum" i det nordlige bassin.

I etableringen af de grønne sammenhænge vil vi både have fokus på udformningen af nye grønne områder og formidlingen af de eksisterende naturområder, der tilsammen tilbyder forskellige oplevelseskvaliteter,

som kan bidrage til en bedre mental sundhed og helbredsmæssige fordele hos befolkningen. Grønne områders kvalitet og anvendelse har stor betydning for, om folk besøger dem, f.eks. om der opfordres til fysisk aktivitet, til social kontakt eller til fysisk og/eller mental restitution. Oplevelseskvaliteter i de grønne områder kan være:

1. Fredfyldt og uforstyrret tilflugtssted
2. Rumlige og sammenhængende stiforbindelser
3. Vildt på naturens egne præmisser
4. Artsrige spredningskorridorer for flora og fauna
5. Beskyttet fristed med plads til leg og aktivitet
6. Kulturelt og udsmykket sted
7. Fælled med åbne, plejede græsflader
8. Sted til adspredelse og underholdning



# FORBIND: NYE SAMMENHÆNGE

PÅ TVÆRS OG PÅ LANGS



Randers er i dag udfordret af manglende adgang til vandet og manglende fysiske sammenhænge mellem øst og vest, nord og syd. Klimabroen anlægges mod øst som aflastning af Randersbro og som en del af klimatilpasningen og som sikring af byudviklingen af Pieren. På tværs af Pieren etableres en ny cykel- og gangbro, der forbinder Nordhavnen med Sydhavnen.

Med Flodbyen skabes endvidere et nyt netværk af stiforbindelser og adgangsveje gennem Randers, så byen forbindes på langs fra Gudenåens naturdelta i vest til fjordlandskabet i øst. Samtidig skaber Klimabåndet - med integrerede nye stiforbindelse på, i og omkring

sig - øget adgang på tværs af højvandsbeskyttelsen for bløde trafikanter på tværs af og langs med vandet.

Et formål med Flodbyen er at sikre vand- og naturoplevelser til alle. Gudenåens og fjordens 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 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.



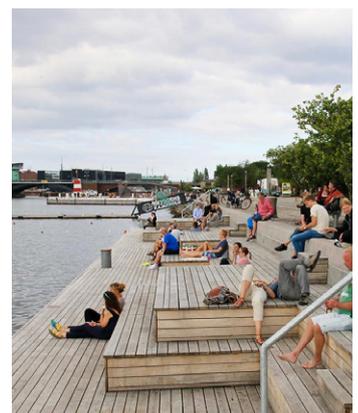
# LEV: STEDER VI DELER

BÆREDYGTIGE BYRUM, SOCIALE MØDESTEDER OG EKSPERIMENTIELLE PLOTS



Det mentale og sociale liv i Randers skal udvikles i takt med Flodbyens tilblivelse. Steders identitet hænger sammen med stedernes fysiske udformning, deres sociale anvendelse og de fortællinger og mentale billeder, der knytter sig til stedet. Der skal være plads til både det kontrollerede, det trygge, det trofaste og det hjemlige samt det mere rebelske, det skæve og spændende. For hvert delområde vil der blive skabt en række fortællinger, som skal give en fornemmelse af de forskellige områder, og hvordan de kan blive brugt i fremtiden. Fortællingerne skal altså afspejle delområdernes brugspotentiale for forskellige borgere og brugere.

I de fleste delområder er byrummene og arealerne langs vandet en vigtig del af områdernes DNA og således en del af fortællingen om det hverdagsliv, der kan leves i bydelen. Der vil således også være forskellige målgrupper, der vil foretrække de forskellige aktiviteter og oplevelsesmuligheder, som de enkelte delområder kan bidrage med. Et særligt sted vi deler vil være et nyt "fællesskabshus" Bolværket, der skal danne en ny forenings- og klubbasis for borgerrettede aktiviteter.

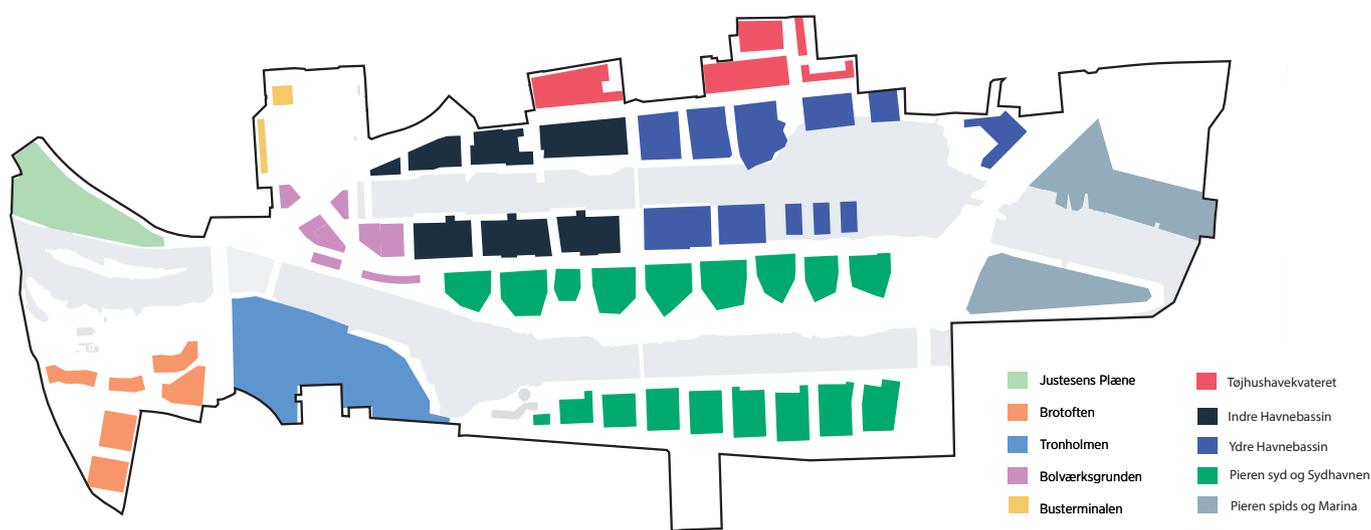


# DELOMRÅDERNE

## DE FORSKELLIGE KVARTERER OG NABOLAG I FLODBYEN

På de næste sider beskrives de 4 overordnede kvalitetskrav for de enkelte delområder i Flodbyen og deres særegne identiteter beskrives og illustreres med referencefotos.

Her ses delområdernes placering indenfor projektafgrænsningen.



## OVERSIGT OVER DE 10 DELOMRÅDER I FLODBYEN

1. Justesens Plæne	side 16
2. Tronholmen	side 22
3. Brotoften	side 28
4. Bolværksgrunden	side 34
5. Buserminalen	side 40
6. Det indre havnebassin	side 46
7. Toldbodgadekvarteret	side 52
8. Det ydre havnebassin	side 58
9. Pieren syd og sydhavnen	side 64
10. Pierens spids og ny marina	side 70

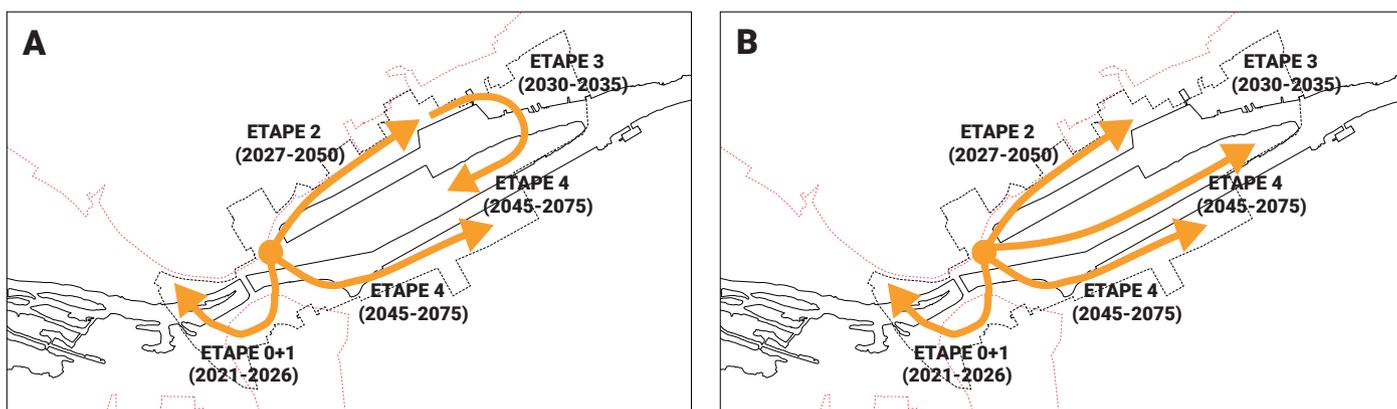
# ETAPEPLAN

## DELOMRÅDERNES ETAPEVISE REALISERING

Her ses delområdernes placering i forhold til etapeplanen for realiseringen af Flodbyen, som tager udgangspunkt i havnens løbende udflytning til nye arealer og deraf mulige tilgængelige arealer over de næste 4-5 årtier. Enkelte delområder beskrives samlet på tværs af de udlagte etaper, fordi de i de fysiske miljøer eller i bygningsarkitekturen vil komme til at hænge tæt sammen. Et eksempel herpå er bebyggelserne omkring det indre og det ydre nordlige havnebassin.



## UDVIKLINGSPLANENS 2 SCENARIER - MED OG UDEN VERDO



Med udgangspunkt i etape 0 og 1, der er ens for de to scenarier, vil Flodbyen efterfølgende kunne udvikles ud fra et af ovenstående scenarier - enten med kraftvarmeværket Verdo blivende i en komprimeret driftsform på pieren (A) eller uden hensyntagen til et større kraftvarmeanlæg (B).



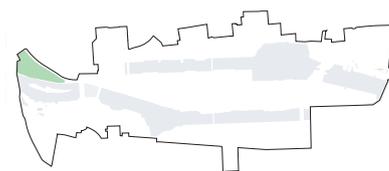
▲ Oversigtskort

# 1. JUSTESENS PLÆNE

## TIDEVANDSPARKEN

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 regnvandsafledningen fra de bagvedliggende arealer på Tørvebryggen. Diget indrettes med cykel- og gangsti på toppen.

### FAKTABOKS

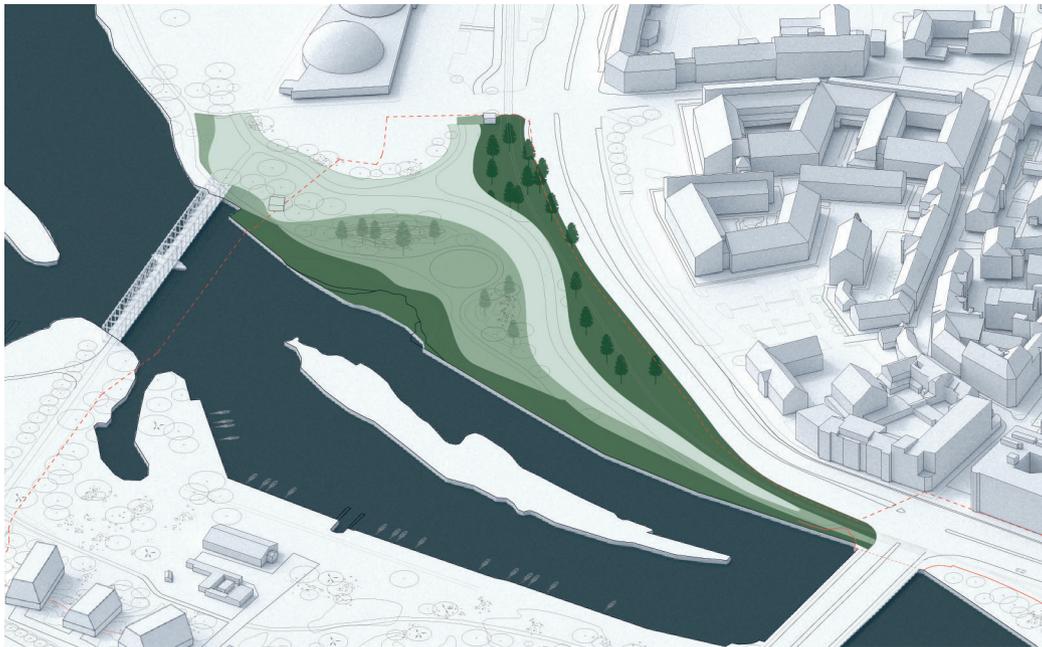


**Byggemuligheder:** 0 m<sup>2</sup>  
**Anvendelser:** Nyt parkrum og klimatilpasningsprojekt  
**Etager:** Ingen ny bebyggelse  
**Tidshorizont:** Etape 0 (2021-2024)





▲ Visualisering af Justesens Plæne



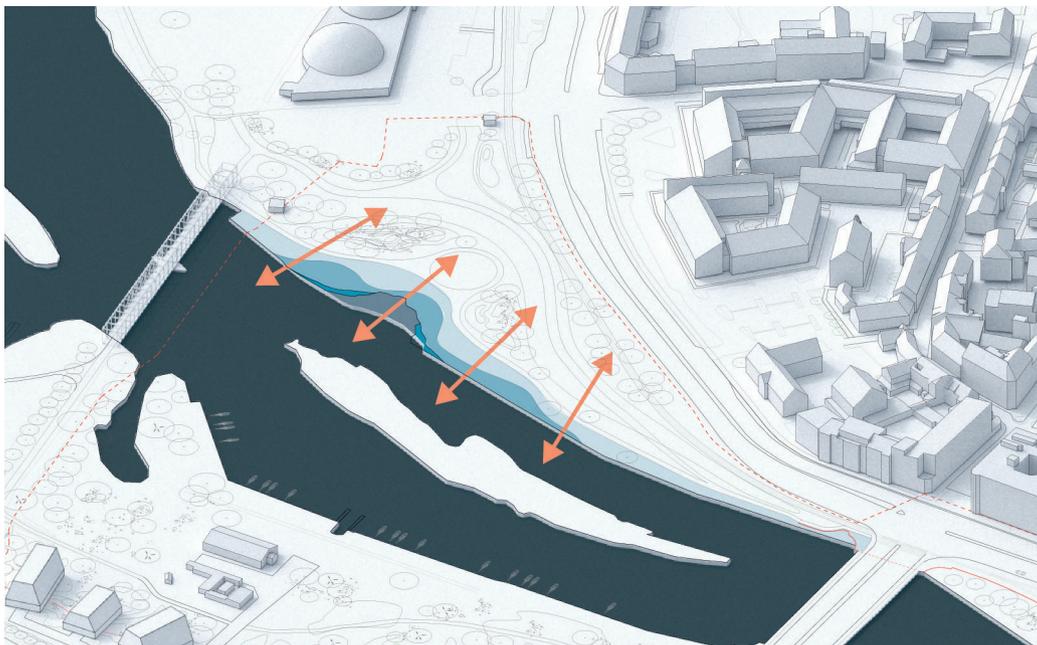
### 1. TIDEVANDSPARKEN SKAL VÆRE ET GRØNT OPHOLDSRUM

Parken skal, som i dag, have en grøn karakter, der muliggør ophold i forskellige zoner. Parken skal anlægges med mulighed for leg og aktiviteter med fokus på vandet som element i selve parken. Opholdszoner i midten af parken anlægges med et højere plejeniveau, mens arealer mod vandet og langs Tørvebryggen anlægges med et lavere plejeniveau, som f.eks. vild og fritvoksende natur.



Tidevandsparken skal være et grønt opholdsrum med fokus på leg og aktiviteter.

▲ tv. tv. Kastrup Aktivetslandscab, MASU Planning  
th. Vondelpark, Amsterdam



## 2. VANDKANTEN SKAL VÆRE TILGÆNGELIG FOR ALLE

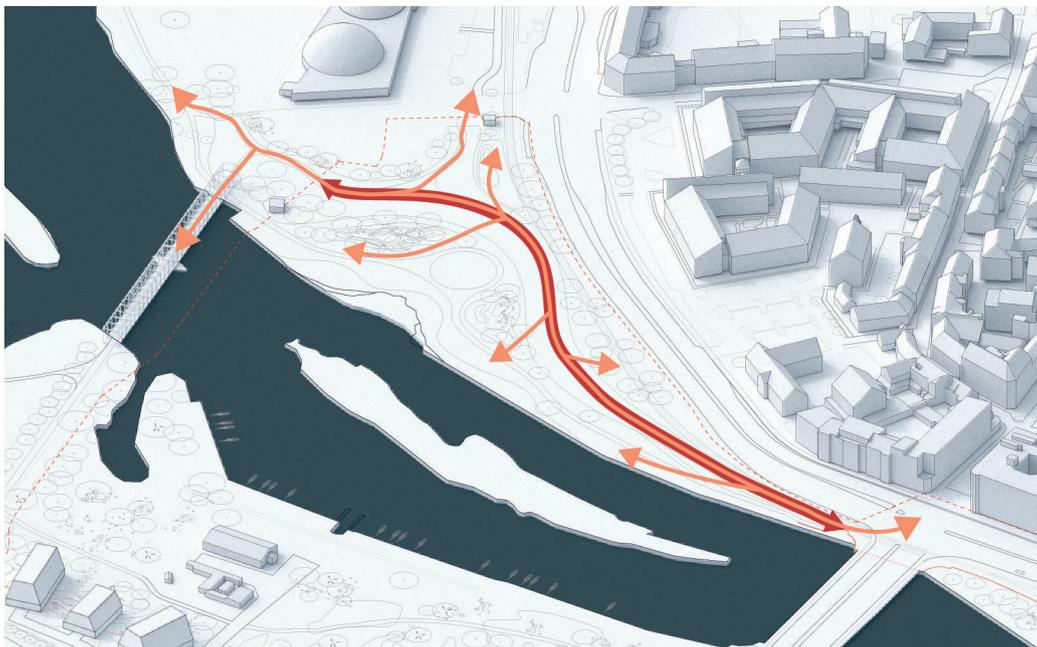
Vandkanten gøres mere tilgængelig, så besøgende i Tidevandsparken kan interagere med vandet i hverdagen. Den tidligere hårde afgrænsning til åen erstattes af en ny blødere overgang, så det bliver muligt at opleve tidevandets bevægelse. Vandkanten skal bearbejdes, så der både skabes plads til hjemmehørende arter som tagrør og en opløst brinksikring med direkte kontakte til vandet. Let tilgængelighed skal sikre, at Tidevandsparken er for alle.



Der skal sikres gode opholdsrum ved vandkanten for alle.



▲ tv. afslapning ved vandkanten  
th. Vondel park, Amsterdam



### 3. DIGET SKAL VÆRE EN FORBINDELSE - IKKE EN BARRIERE

Udviklingen af Tidevandsparken skal bidrage til at skabe bevidsthed om det nye blå/grønne Klimabånd, der skal beskytte midtbyen mod vandstigninger. Diget vil fungere som både en beskyttelse mod oversvømmelser samt en stiforbindelse, som vil medvirke til at forbinde midtbyen med den Blå Bro og Randers Regnskov. Det skal sikres, at diget ikke bliver en visuel barriere mellem naturen og den bagvedliggende by. Diget trækkes tilbage fra Gudenåen, så der opstår opholdszoner tæt ved vandet.



Stiforbindelsen placeres på Klimabåndets dige.



▲ tv. th. n Kastrup Aktivitetslandscab, MASU Planning  
th. ø Contemporary Garden, New York



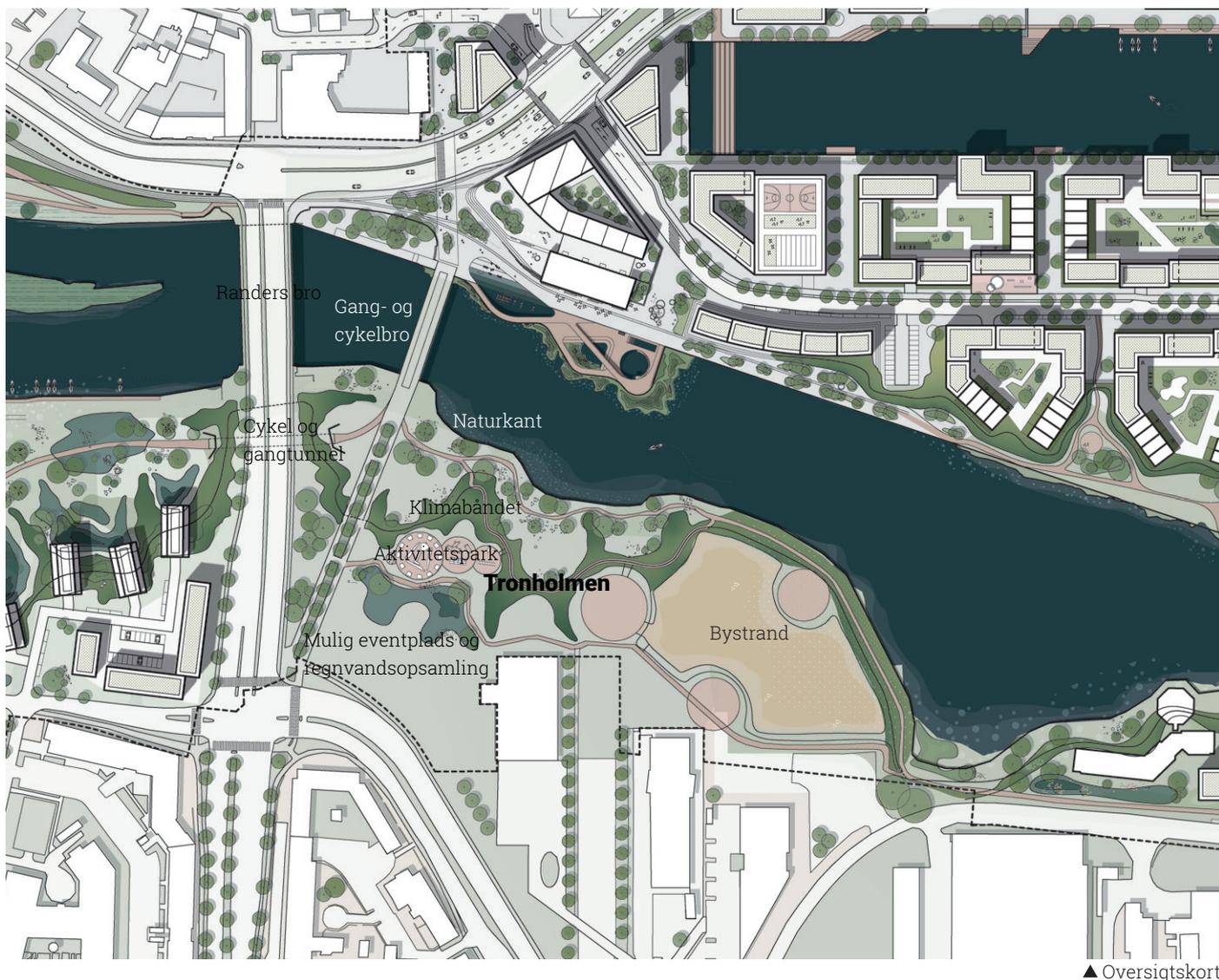
#### 4. TIDEVANDETS OG ÅRTIDERNES RYTME SKAL SYNLIGGØRES

Der skabes et nyt parkrum med udgangspunkt i naturen fra Gudenådeltatet. Parken anlægges med en blanding af naturligt frem-kommende deltaarter og mere kultiverede, hjemmehørende arter som fortolkning af stedets placering mellem by og natur. Beplantningen skal være årstidsvarieret med fokus på farver og dufte, og skal synliggøre, at området kan oversvømmes ved stigende å- og fjordvand, og der skal i beplantningen sikres udsigt og kontakt til vandet. Ved at "genskabe" en del af floddelta-naturen mod Gudenåen bidrager arealet endvidere som spredningskorridor, særligt for mikro- og makrofaunaen.



Udformning af parkrummet skal tage udgangspunkt i naturen, herunder f.eks. lege- redskaber inspireret af fauna.

▲ tv. Gathering Place, flodlegeplads, MONSTRUM  
th. Wasserlinsen, Adolf Luther  
th fiskehejre ved Gudenåen

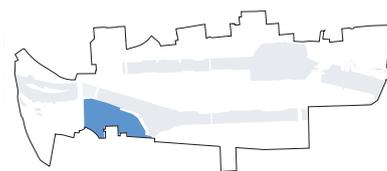


## 2. TRONHOLMEN

### 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 bugter 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 f.eks. koncert- og eventplads. Dette område vil ligeledes fungere som et regnvandsbassin bag diget, som kan tages i anvendelse i forbindelse med skybrudshændelser.

#### FAKTABOKS



**Byggemuligheder:** 0 m<sup>2</sup>

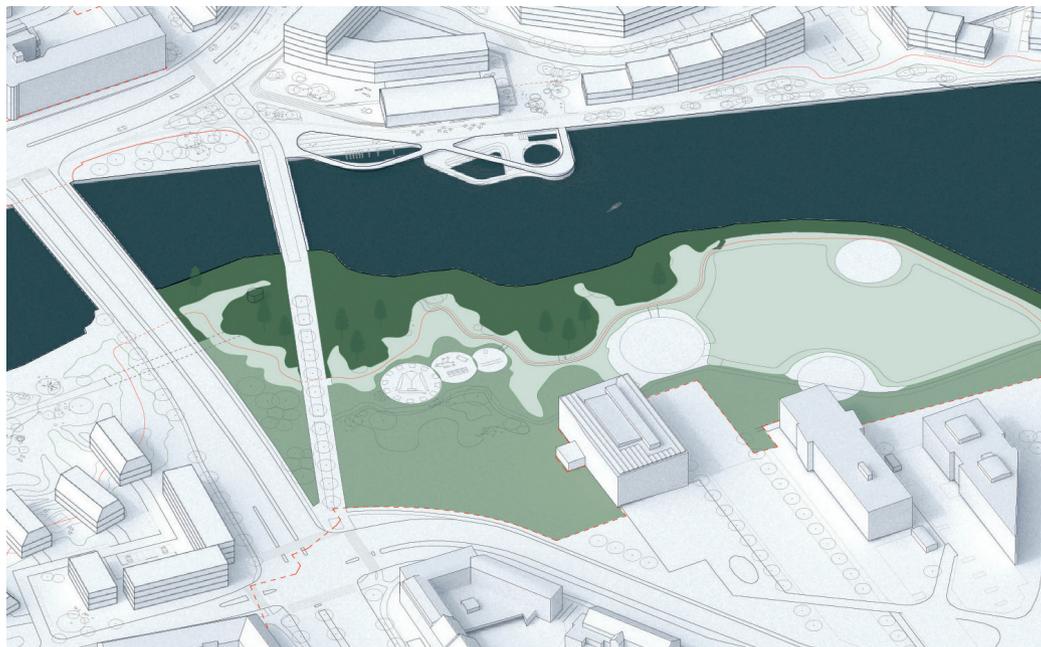
**Anvendelser:** Ny aktivitetspark og klimatilpasningsprojekt

**Etager:** Ingen ny bebyggelse

**Tidshorisont:** Etape 0 (2021-2024)



▲ Tronholmen i dag



**1. DER SKAL SKABES EN BYPARK MED UDGANGSPUNKT I BÅDE BY- OG FLODNATUR**

En ny tilgang til drift på Tronholmen skal medvirke til, at der naturligt skabes en mere mangfoldig beplantning i Tronholmparken. Mod Gudenåen udvikles en ekstensiv floddelta-natur, der kræver minimal drift, og en mere plejet natur og landskabelig park til bevægelse og aktiviteter bag Klimabåndets dige.

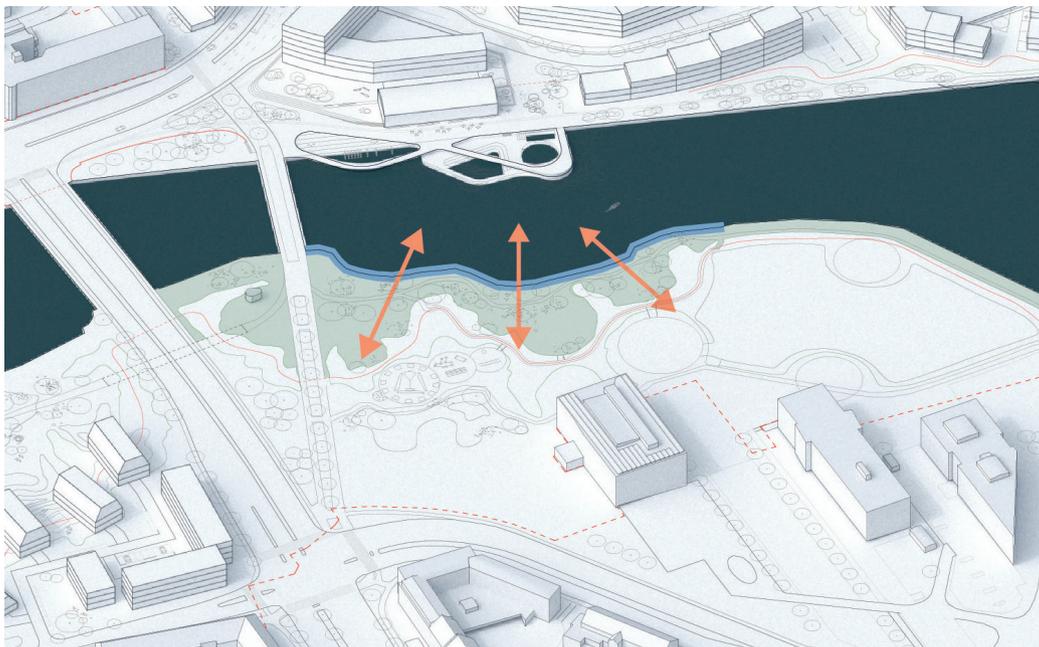


Bypark med udgangspunkt i både bynatur og floddeltaets natur.



▲ tv. Waterside quarter Park, Florence Mercier Paysagiste  
th. Aktivitetsskov Middelfart, GHB Landskabsarkitekter + ADEPT





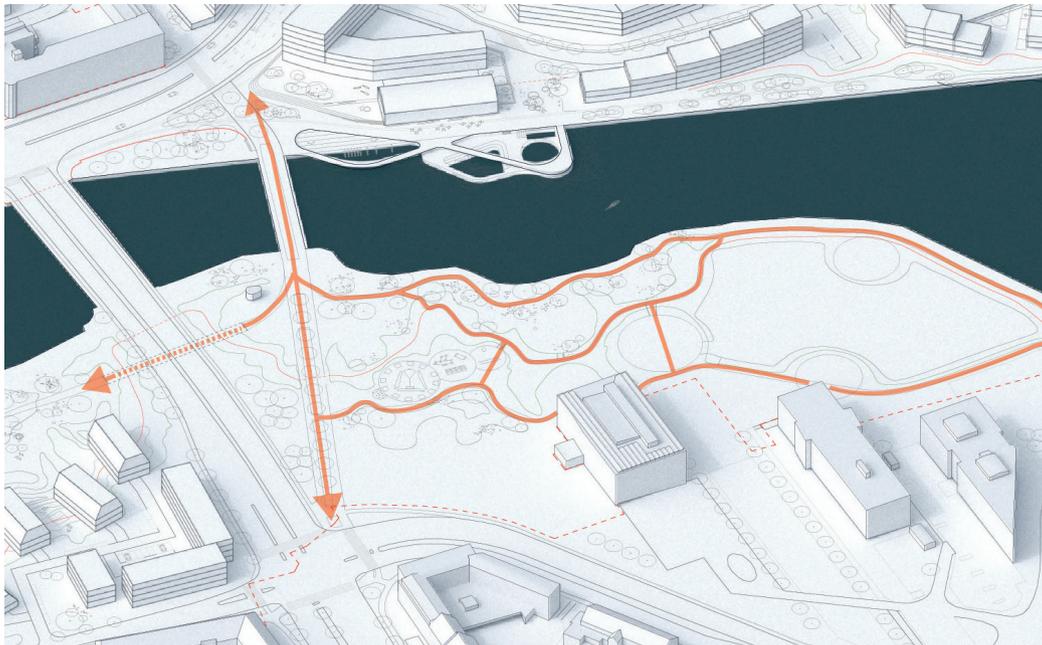
## 2. VANDKANTEN SKAL BEARBEJDES, SÅ DER SKABES LET ADGANG TIL VANDET

Dele af den nuværende brink graves af mod Gudenåen, spunsen trækkes tilbage på arealet og der skabes herved en ny overgang til vandet, som består af et mere skrånende naturligt terræn og landskabsbearbejdning. På denne måde skabes der mulighed for en direkte kontakt til vandet, f.eks. med en opblødet brinksikring, hvor der ikke skal være tagrør hele vejen langs vandkanten.



Ny vandkant til Gudenåen skaber tilgængelighed for vandet for alle.

▲ Gellerup Bypark, SLA



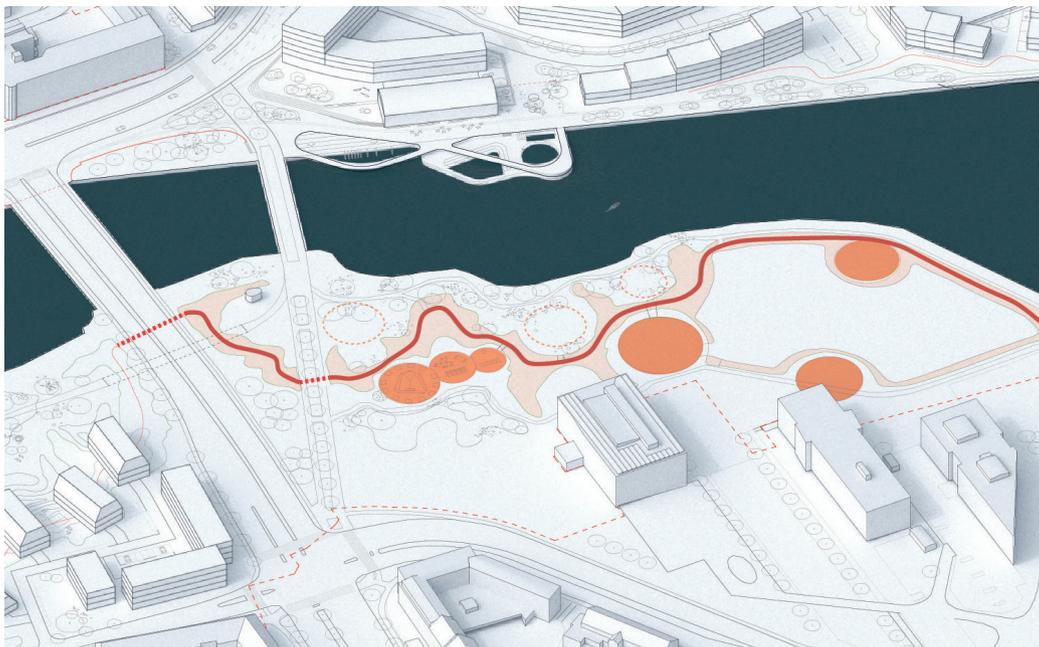
### 3. BEVÆGELSESFORBINDELSER SKAL SIKRE TILKOBLING TIL BOLVÆRKET OG BROTOFTEN

Med den eksisterende cykel- og gangbro samt en ny cykeltunnel under Randersbro/Århusvej mellem Brotoften og Trønholmen skabes nye koblinger og loops, der binder den sydlige by bedre sammen med midtbyen. Herved bliver det lettere for alle at komme til og fra aktivitets- og bevægelsesparken, hvor det i dag er mere vanskeligt at krydse flere stærkt befærdede veje.



Trønholmparkens bevægelsesaktiviteter understøttes med forbindelser til de øvrige bydele.

▲ ø. Aktivitetsskov Middelfart, GHB Landskabsarkitekter + ADEPT  
n. Gang og cykelbro i dag



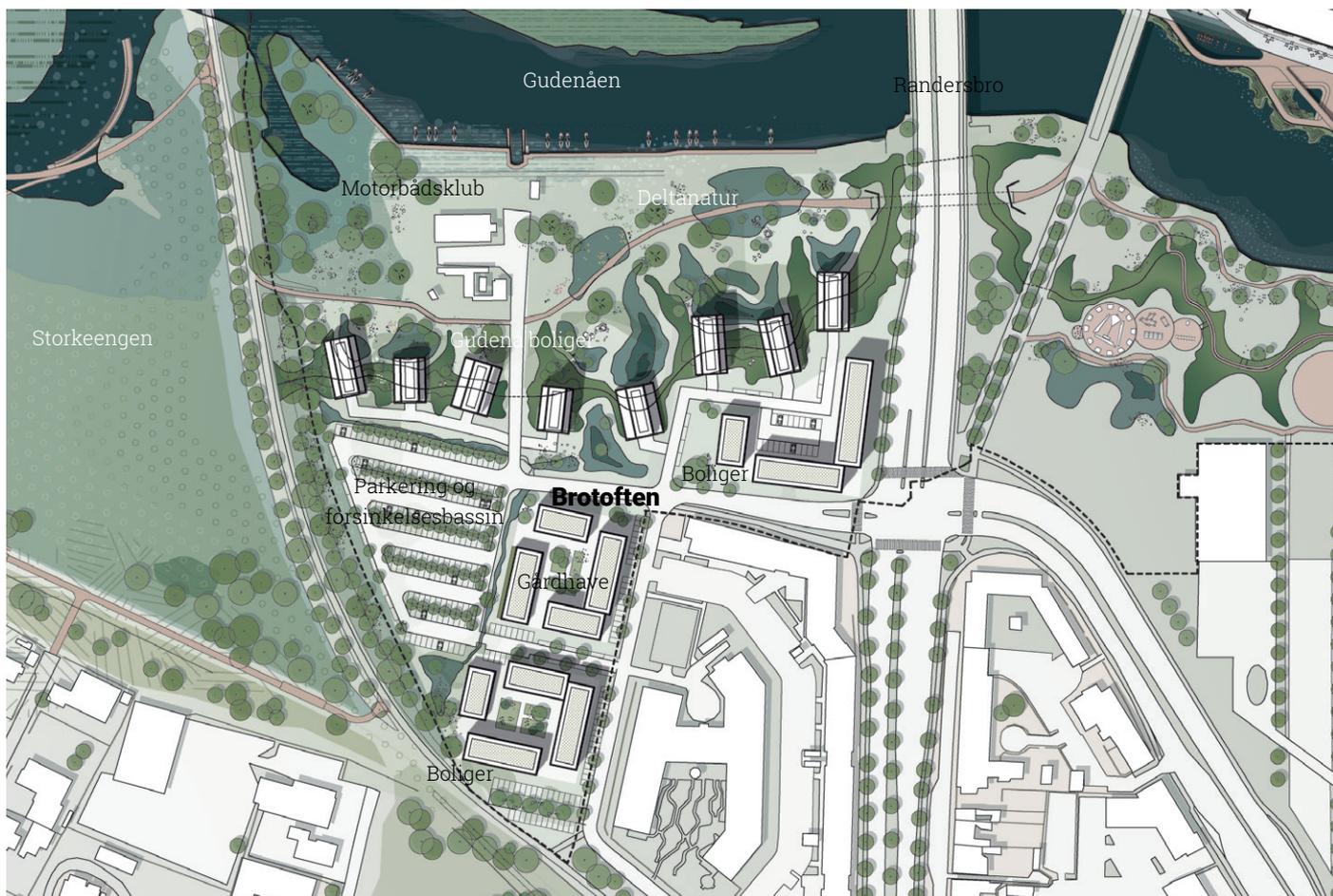
**4. KLIMABÅNDET SKAL VÆRE RYGRADEN FOR AKTIVITETERNE PÅ TRONHOLMEN**

Diget er en del af Klimabåndet, der på Tronholmen fungerer som sammenbindende rygrad blandt de eksisterende og fremtidige aktivitetsfelter til f.eks. udendørs motionsredskaber, parkour, ophold mv. Tronholmparken skal være et sted med aktivitet og mulighed for sved på panden – et sted at være i bevægelse som en bynær motionsramme i hverdagslivet.



Diget i Klimabåndet strukturer de enkelte aktivitets- og bevægelsesmuligheder.

▲ tv. th. ø. Philadelphia Navy Yards Central Green,  
Field Operations  
th. Athletics Exploratorium, Keingart



▲ Oversigtskort

## 3. BROTOFTEN

### ATTRAKTIVE BOLIGER I FLODELTAET

Med sin unikke placering på kanten af Gudenådeltatet 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 flodelta-natur som en integreret del af arealets grønne områder. Området varieres i lave bygningshøjder og sammensætning af boligtyper, så der skabes en naturlig overgang til naturdeltatet 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 et regnvandsbassin i sammenhæng med et offentligt parkeringsområde. En ny gang- og cykelforbindelse gennem flodelta-naturen og under Århusvej/Randersbro skaber forbedret sammenhæng med Tronholmen og midtbyen.

#### FAKTABOKS



**Byggemuligheder:** 19.450 m<sup>2</sup> + (2900 m<sup>2</sup>)

**Anvendelser:** Boliger; Almene boliger, lejligheder, townhouses.

**Etager:** 2-4

**Tidshorisont:** Etape 1 (2021-2026)

**Særligt sted:** Boliger på diget mod Gudenåen.



▲ Visualisering af Brotoften set fra Gudenåen.



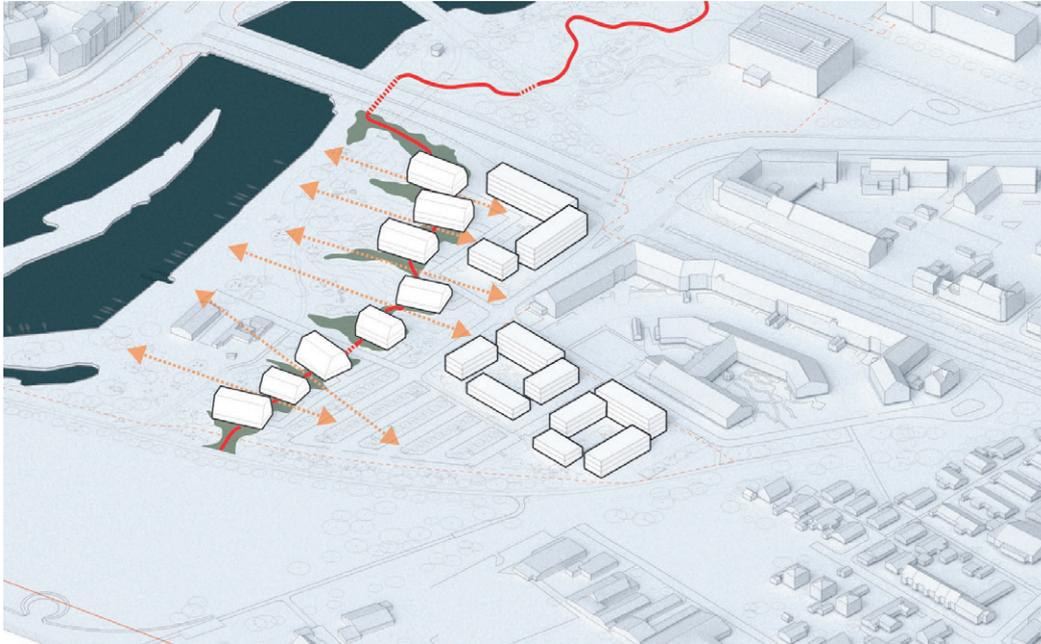
**1. NATUREN MELLEMLYGNINGERNE SKAL BINDE OMRÅDET SAMMEN MED GUDENÅEN**

Brottoften 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, som foran diget mod åen skal fremstå med f.eks. vandhuller og vildtvoksende græsser. Ved at "genskabe" en del af floddelta-naturen mod Gudenåen bidrager arealet endvidere som spredningskorridor, særligt for mikro- og makrofaunaen.



Naturen i floddeltaet skal danne grundlaget for de nye bebyggelser på Brottoften.

▲ tv. deltanatur ved Gudenåen.  
th. Park de St-Jacques

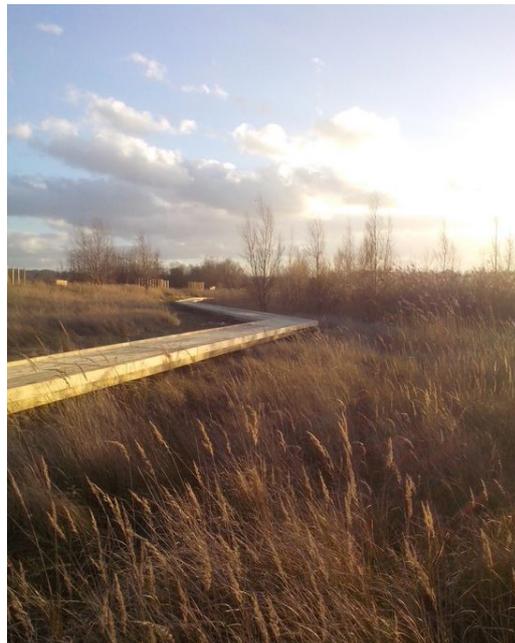


## 2. KLIMABÅNDETS DIGE SKAL INTEGRERES I BEBYGGELSE OG LANDSKAB

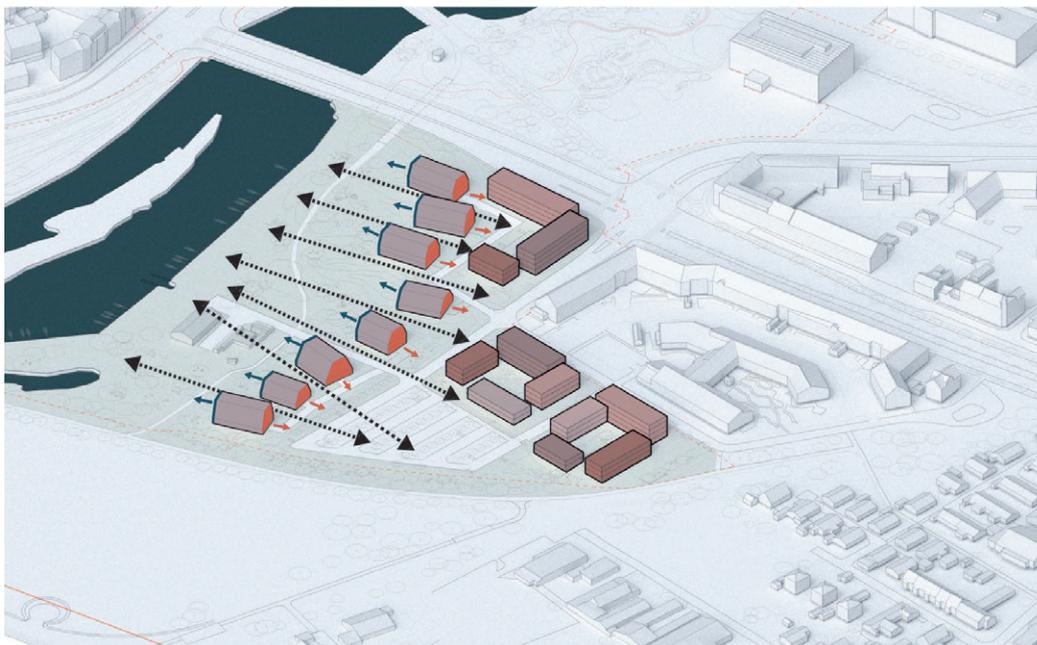
Diget skal integreres i tæt samspil med Gudenåens natur og bebyggelse. Boligerne på diget ligger et meget markant synligt sted i Randers i første række til Gudenåen. Det skal sikres at diget ikke medvirker til at skabe en for- og bagside. Diget skal være et karakter- og herlighedsgivende element for alle i kvarteret. Boligerne mod Gudenåen skal placeres solitært med kig mellem boligerne og der skal skabes adgange på tværs af diget. Diget skal beplantes med deltanatur, så det særprægede, unikke landskab kommer helt tæt på boligerne, og skaber en sammenhængende overgang til Gudenåen.



Diget integreres naturligt med ny bebyggelse, natur og stiforbindelser.



▲ tv. Visualisering, CF Møller  
th. gangbro gennem rørskov



**3. BEBYGGELSEN SKAL MATERIALEMÆSSIGT HARMONERE MED FLODELTA-NATUREN**

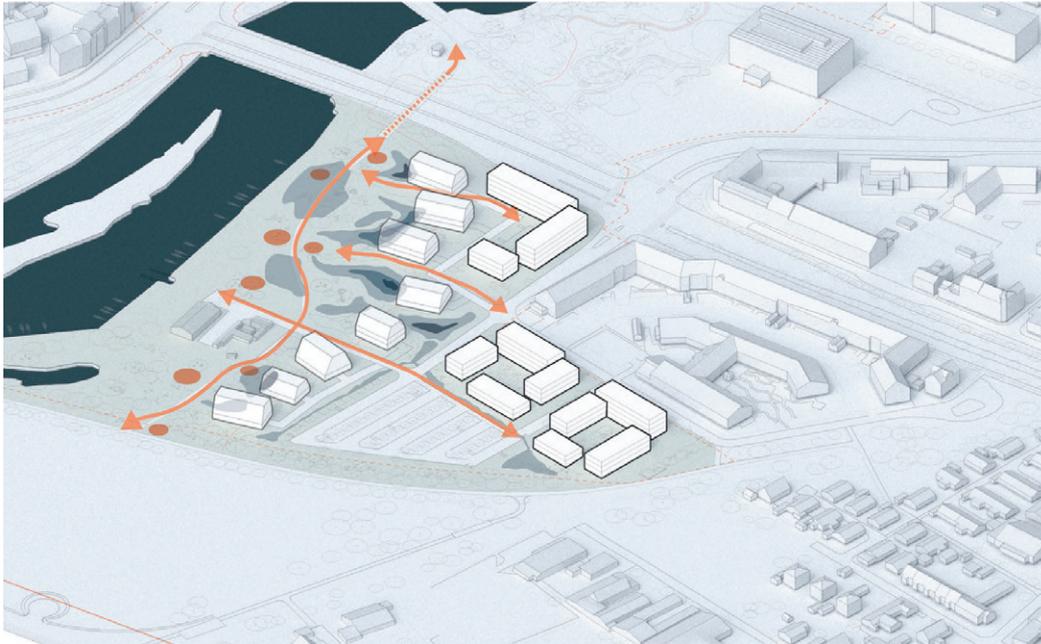
Boligernes udtryk skal sikre følelsen af at 'bo i deltaet', både når man befinder sig i sin bolig og når man bevæger sig gennem området. Gudenåboligerne skal fremstå som solitære bebyggelser, der sikrer sig mellem husene fra nord mod syd. Området skal fremstå som en samlet arkitektonisk helhed i harmonerende materialer og farvenuancer med Gudenåens vegetation, f.eks. tørrede tagrør, træ og mursten - ikke bygninger af stål, beton og plastikplader. Bebyggelsen skal fremstå med forskellige etagehøjder der sikrer variation mellem husene. Gudenåboligerne skal fremstå med skrånende tage og med en tydeligt gavnl mod Gudenåen. De vinklede tagforme vil indgå i samspil med den bagvedliggende bebyggelse i Vorup. Ved krydset mod Århusvej skal der placeres en afskærmende hjørnebebyggelse, der i udtryk og materialer indgår i sammenhæng med den øvrige bebyggelse i området.



De nye bebyggelse skal vokse op ad landskabet, hvor form og materialer tager afsæt i omgivelserne.

▲ tv. Nunspeet de Bunte, MIX architectuur th. Vadehavscetret, Dorte Mandrup





#### 4. DER SKAL SKABES TILGÆNGELIGHED OG OPHOLDSRUM TIL HVERDAGSLIVET

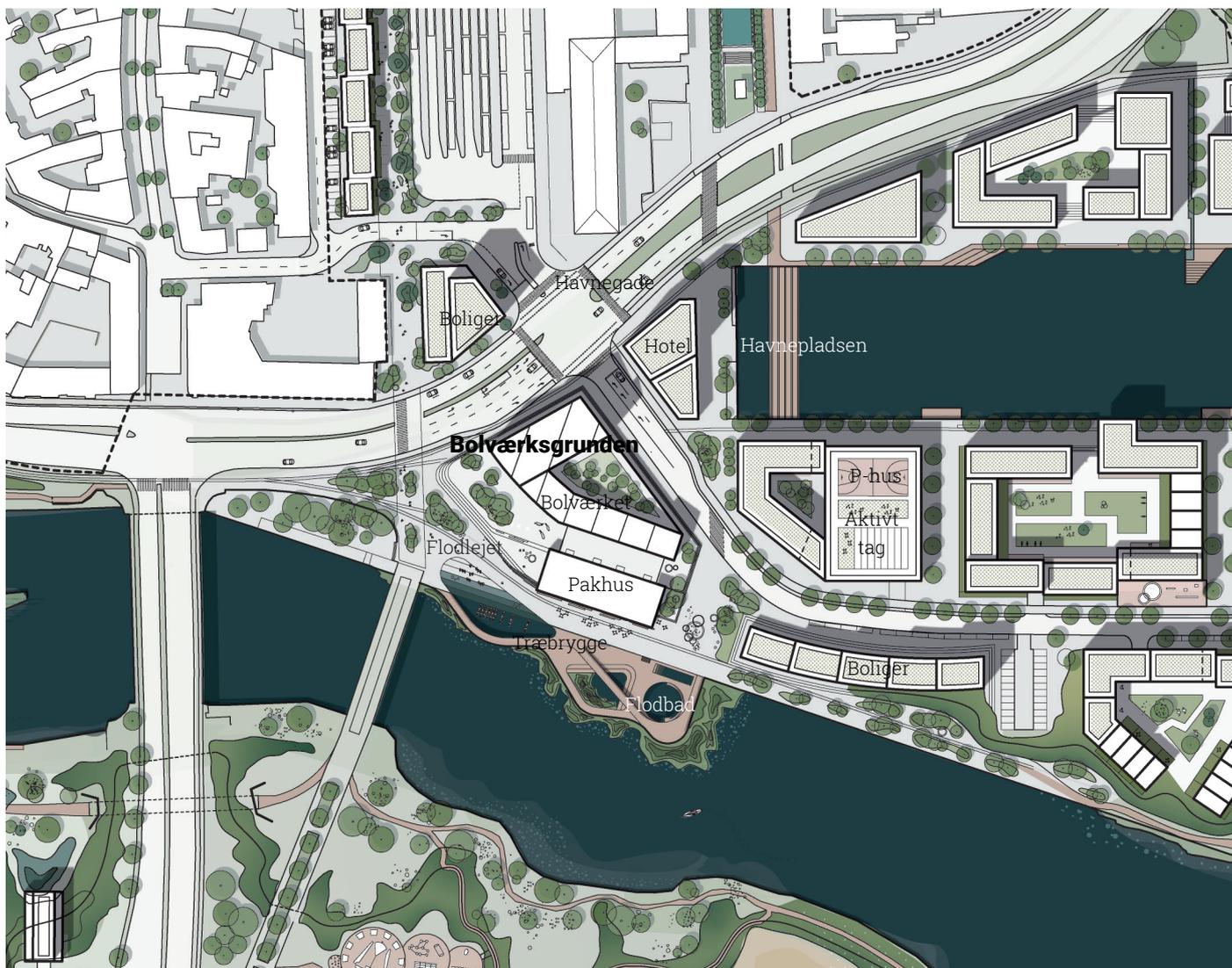
Fælles opholds- og hverdagsrum skal indgå som naturlige elementer i landskabet og mellemrum mellem husene. Floddelta-naturen skal som ikke opleves privatiseret, men som et fælles gode.

På diget og i nær knytning hertil skal der 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. På digets yderside anlægges en ny sti, der giver adgang til det nye landskab med udsigt over Gudenådalen. Der skal skabes attraktionspunkter på stiforbindelserne, som f.eks. små broer over vandet eller opholdstrapper.



Der skabes opholdsrum og rekreative stiforbindelser mellem husene og i de grønne naturrum.

▲ tv. Wetland Park,  
Turenscape LandscapeArchitecture  
th n.. Trækstien langs Gudenåen  
th. ø. Riverside Park South Waterfront, NY,  
Thomas Balsley Lanscape



▲ Oversigtskort

## 4. BOLVÆRKSGRUNDEN

### BYENS NYE SMELTEDIGEL

Bolværksgrunden er udviklingsplanens absolutte omdrejnings- og samlingspunkt. Centralt på grunden placeres et nyt kultur- og fælleshus, kaldet Bolværket, i tilknytning til det eksisterende pakhus, 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 havnebassinet. 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 kajaker. Nord for Havnegade ved det nye kryds etableres et punkt-hus, der arkitektonisk skal spille sammen med Bolværket og hotelbygningen.

#### FAKTABOKS



**Byggemuligheder:** 24.900 m<sup>2</sup>

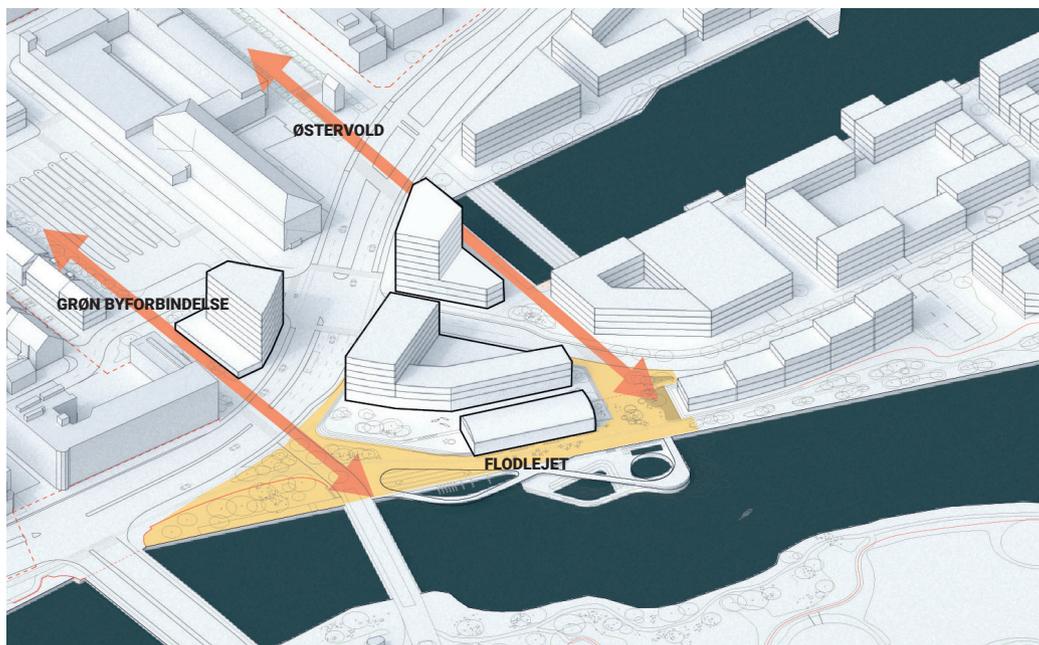
**Anvendelser:** Kultur, erhverv, hotel og boliger; Almene boliger og lejligheder  
Etager: 1-9

**Tidshorizont:** Etape 1 (2021-2026)

**Særligt sted:** Bolværket, de høje bygninger omkring Havnegade samt Flodlejet



▲ Visualisering af Bolværket, med et transformeret pakhus og ny bebyggelse i baggrunden



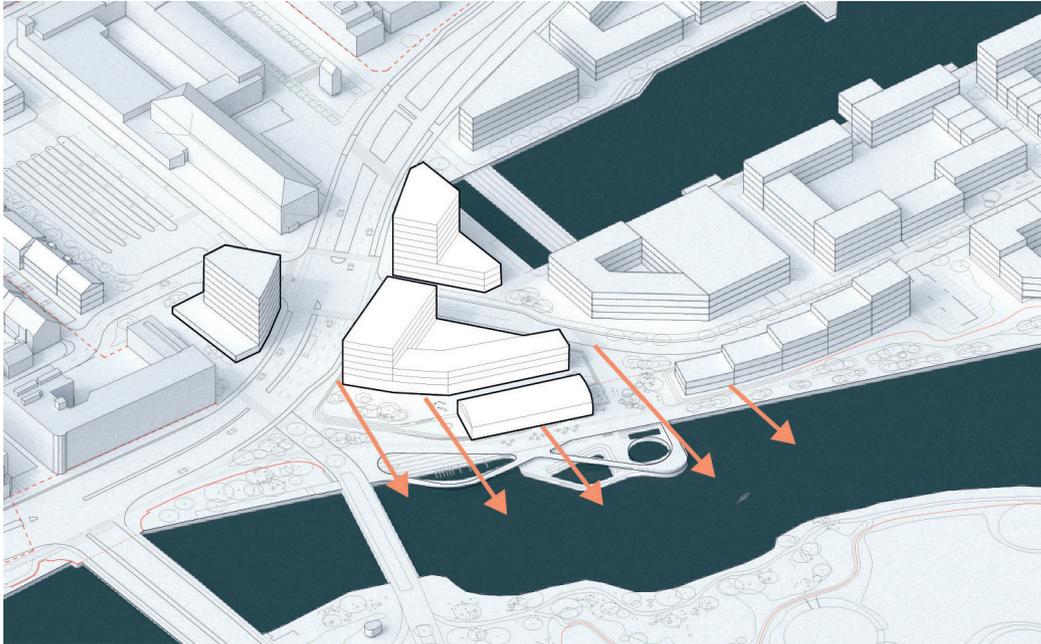
### 1. BYRUM OG FORBINDELSER SKAL KOBLE MIDTBYEN MED VANDET

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. Flodlejet består af et åbent byrum syd for Bolværket med flodbad, naturformidling og anløbssted for kanoer og kajaker. Fra Flodlejet mod byen etableres to vigtige forbindelser: Den grønne byforbindelse og Østervold. Den nye grønne byforbindelse langs Busterminalen og det nye blå vandrum på Østervold skal udgøre to vigtige akser i byen, som begge afsluttes i deres møde med Flodlejet. Områdets belægning skal have et særligt fokus, da Bolværksgrunden er et større knudepunkt for mange forskellige bevægelsesmønstre. Flodlejet skal skabe plads til, at alle kan tage ophold i klart definerede men også fleksible zoner i forhold til forskellig brug af arealet.



Byrumsforbindelser lader de besøgende komme tæt på vandet. Bolværkets livsnerve bliver den nye plads ved Flodlejet med gode solforhold og god kontakt til vandet.

▲ ø. Aalborg Havnefront, C.F. Møller  
n. Chicago Riverwalk., Ross Barney Architects



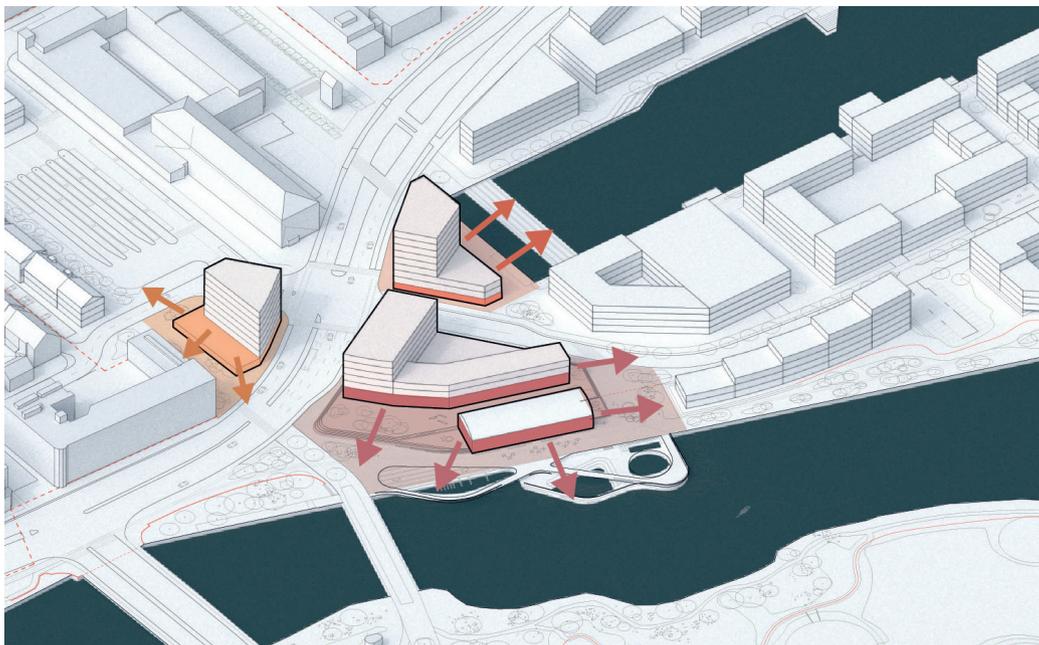
## 2. DER SKAL SKABES UBESVÆREDE GANGFORBINDELSER TIL OG PÅ VANDET

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. Krydsningen over Havnegade skal i kombination med Klimabåndet sikre gode overgange og adgangsforhold. Samtidig skabes nye overgange ved kanten, afskærmede niches og brede trapper som giver muligheder for ophold nær vandet.



Vandkanten etableres med belægning som en hård kant med f.eks. plateauer og rampeforløb, der skaber forbindelser mellem terrænniveauer.

▲ tv. Sea Organ Kroatien, Nikola Bašić  
th n. Bymilen, SLA  
th ø. Hafencity, Hamburg



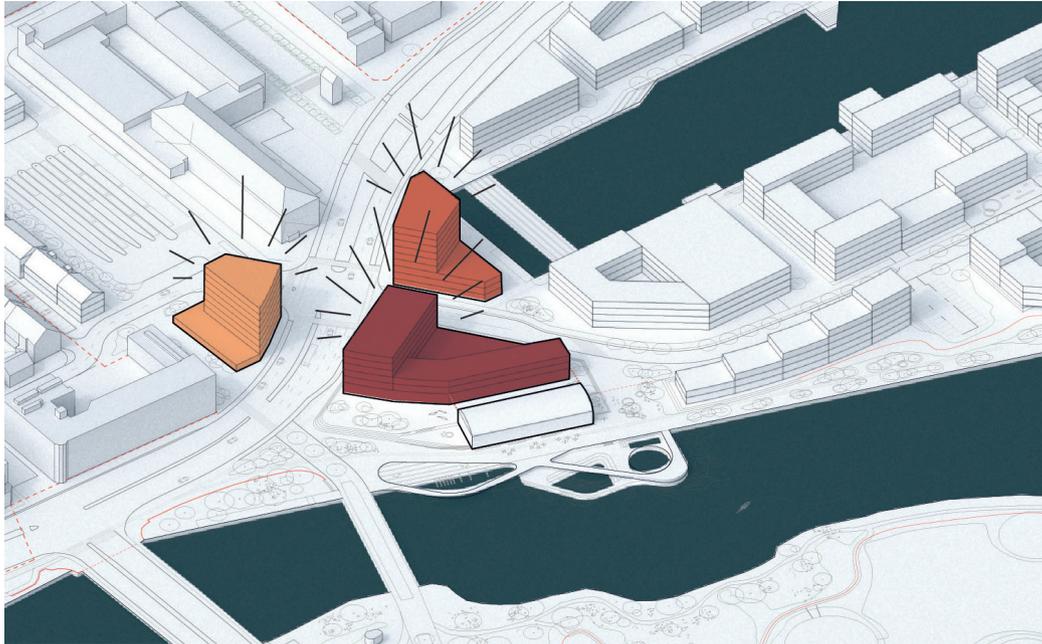
**3. DER SKAL SKABES ÅBNE STUEETAGER MOD BYRUMMENE**

Det er vigtigt at bygningernes stueetage fremstår åbne og inviterende. Funktionerne i huset 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. Stueetagen i Bolværket skal være offentlig tilgængelig for at skabe et indendørs mødested i byen med fællesfunktioner, når vejret ikke tillader at mødes udendørs i byrummene.



Bolværksgrunden skal være et sted for alle og derfor skal stueetagerne indrettes åbne og inviterende med aktivt samspil mellem ude- og inde arealer.

▲ tv. Hamar Kulturhus, Vandkunsten  
th n. Food park & Festival, Atlanta  
th ø. Museum of Contemporary Art, Moskva,  
OMA-Rem Koolhaas



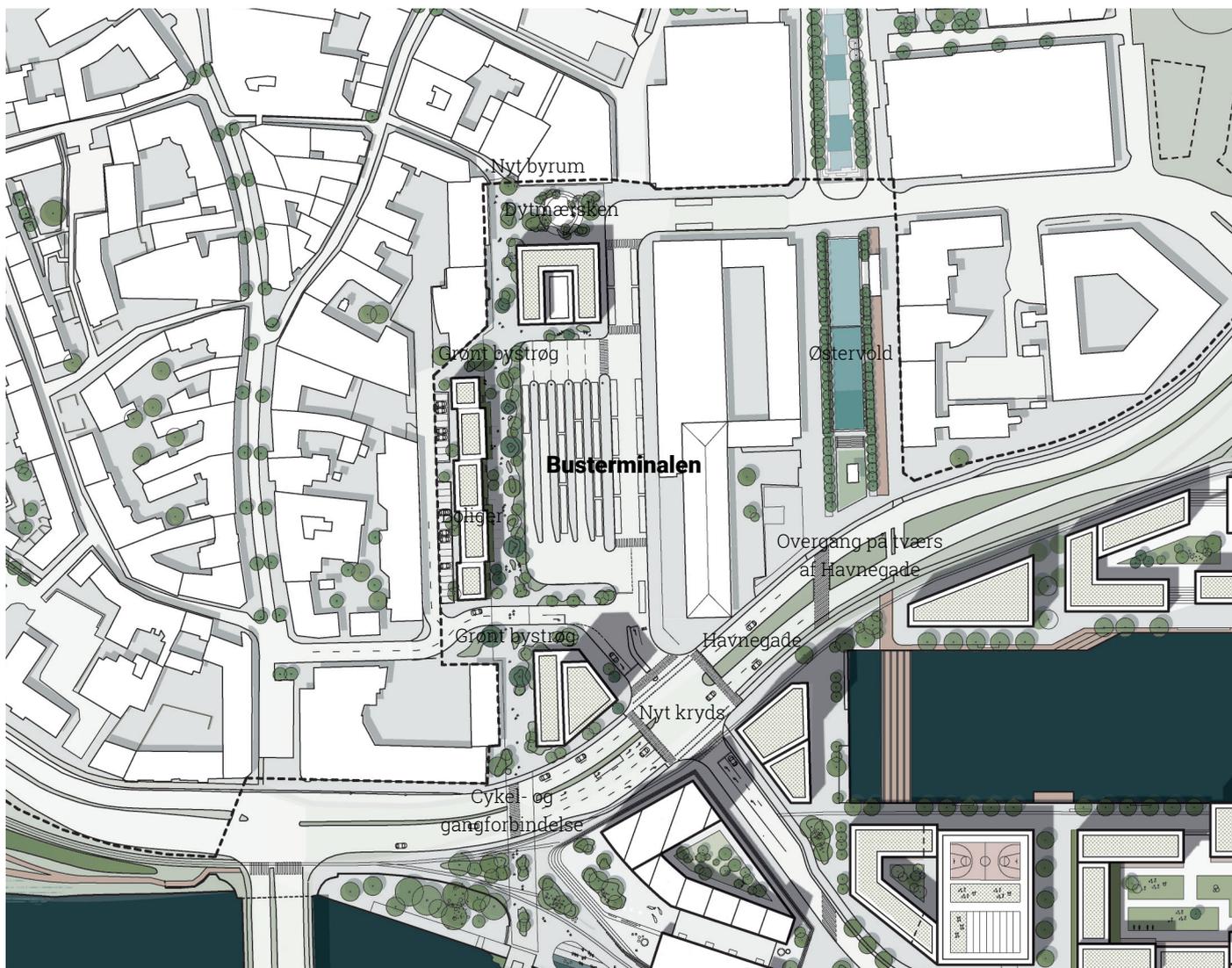
**4. DET SÆRLIGE HAVNEMILJØ SKAL BEVARES OG FORMIDLES I NYBYGGERI**

På Bolværksgrunden findes historiske industri- og havnelementer - bl.a. pakhuset, jernbanespor osv. Disse karakteristiske elementer skal integreres som del af en ny fortælling om både fortid og fremtid. Husene skal udformes med referencer til det omgivende landskab og stedets historie. Det eksisterende pakhhus er med sin placering en del af Bolværket. Parkhuset skal fremadrettet indrettes med funktioner i tilknytning til Bolværket, f.eks. som den nuværende streetfood. De forskellige bygninger (Bolværket, hotellet, bygningen nord for Havnegade) 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.



Bebyggelsen skal have en arkitektur i menneskelig skala, der afspejler stedets historie og føjer en særlig autenticitet til oplevelsen af den nye havnebydel.

▲ tv.ø Caixa forum Madrid, Herzog & de Meuron  
tv. n. Station F, Paris, W&A Architects  
th. Rotermann Quarter, Tallinn



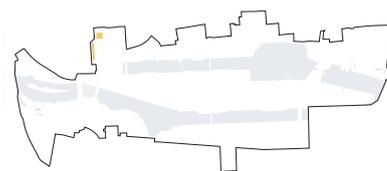
▲ Oversigtskort

# 5. BUSTERMINALEN

## DEN NYE BYFORBINDELSE

Busterminalen indrettes med en kompakt og funktionel ny bus-terminal, 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 kollektiv tilgængelighed til bymidten og de nye havnearealer.

### FAKTABOKS



**Byggemuligheder:** 5.650 m<sup>2</sup>

**Anvendelser:** Erhverv og boliger; almene boliger og lejligheder.

**Etagers:** 2-4

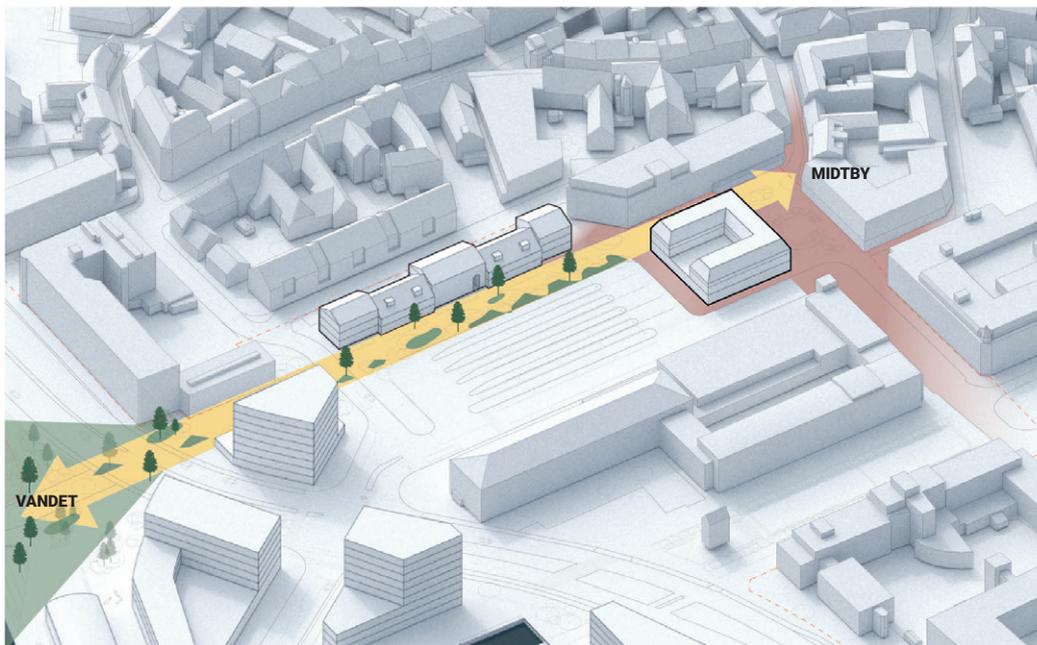
**Tidshorisont:** Etape 1 (2021-2026)

**Særligt sted:** Det nye grønne bystrøg, byrum i Dytmærskens og Østervold.





▲ Visualisering af byrum på Dytmærskén



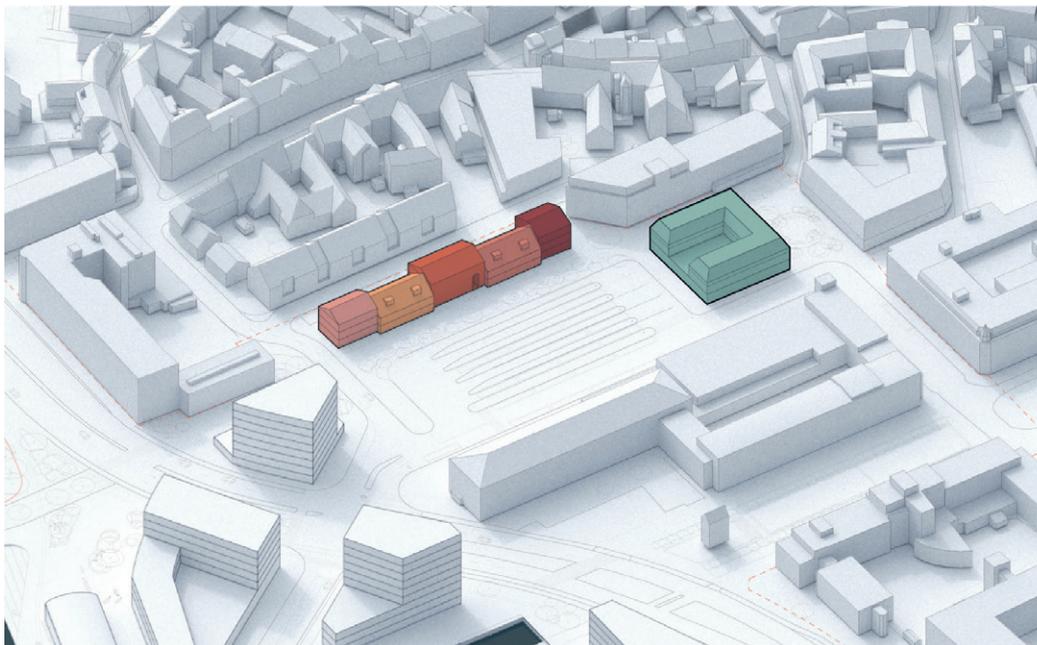
**1. BYFORBINDELSE SKAL KOBLE BYEN MED VANDET**

Der skal etableres en ny grøn byforbindelse fra Dytmærskens til Flodlejeto ved Bolværket. Forbindelsen skal flette midtbyen sammen med vandet og samtidigt give Busterminalen et grønt bagtæppe. Formålet er at skabe klare forbindelser for gående og cyklister og samtidig formidle en ny oplevelse af byen, herunder et byrum i Dytmærskens som et vigtigt ankomstrum til midtbyen. Der skal skabes en glidende overgang fra midtbyens forskellige belægninger til Bolværkets og Flodlejeto's flader. Der skal i indretningen af forbindelsen sikres tiktækkelig plads til cykelparkering i et tæt samspil med de øvrige elementer. Referencer fra floddeltaets landskab inddrages som bærende elementer i form af kultiverede planter i kombination med mere driftsfrie plantearter, der sikrer midtbyen et nyt grønt ankomstrum. Forbindelsen skal både kunne fungere som pauserum for busresende og som delvis afskærmning af busterminalen for de nærmeste boliger. Derudover skal der sikres synligt vand i byrummene ved bl.a. regnvandsopsamling eller tilføjede vandelementer.



Byforbindelsen skal være et nyt byrum, der inviterer til ophold og midlertidige aktiviteter.

▲ th. ø. Kilen CBS, Marianne Levinsen  
 Th n. High Line NY  
 tv. Jellicoe Street, Taylor Cullity Lethlean og  
 Wraight + Associates



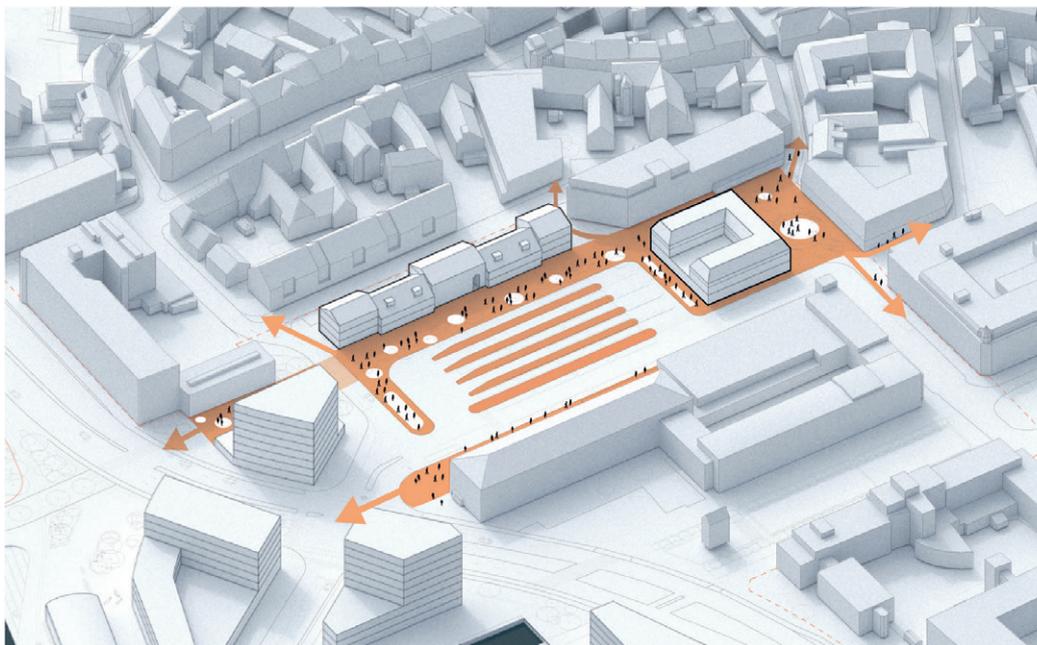
## 2. MIDTBENS SKALA SKAL FORTOLKES I NYBYGGERI

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



Detaljeringsen og fortolkningen af midtbyens bebyggelser er med til at give nybyggeriet en menneskelig skala og binde byen sammen.

▲ tv. Oluf bagers Plads Odense, Praxis arkitekter  
th.ø Steenweg Utrecht, Dreessen Wilemse Architecten  
th n. Marlborough College, Allies and Morrison



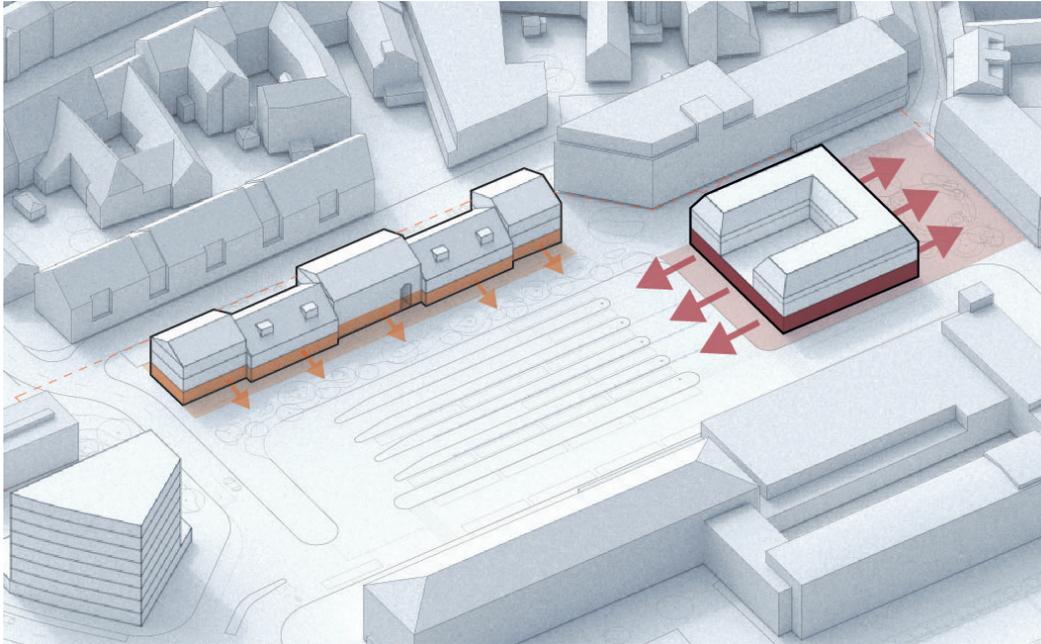
**3. DER SKAL SKABES GODE OPHOLDSRUM OG FORBINDELSER FOR BRUGERE OG PASSAGERER**

Med den nye udformning af busterminalen skal der skabes et nyt omdrejningspunkt for den kollektive trafik i Randers. 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 passagerere, som benytter busterminalrummet. Derudover skal der sikres tilstrækkelig cykelparkering i samspil med de øvrige opholdsmuligheder, f.eks. langs den nye forbindelse. Dytmærskens skal være midtbyens nye ansigt udadtil med fokus på f.eks. information og præsentation af aktiviteter i byen samt som ankomst- og venterum. Der skal fra Dytmærskens til Flodlejet sikres sigtelinjer, der skaber en tæt forbindelse mellem busterminalen, midtbyen og vandet.



Langs med byforbindelsen og i Dytmærskens skal der skabes gode muligheder for ophold - i både kortere og længere perioder.

▲ th n.Ballerup Busterminal, SLA  
 tv, th ø Busterminal Paris, URBICUS  
 th.ø Place De La République, Paris



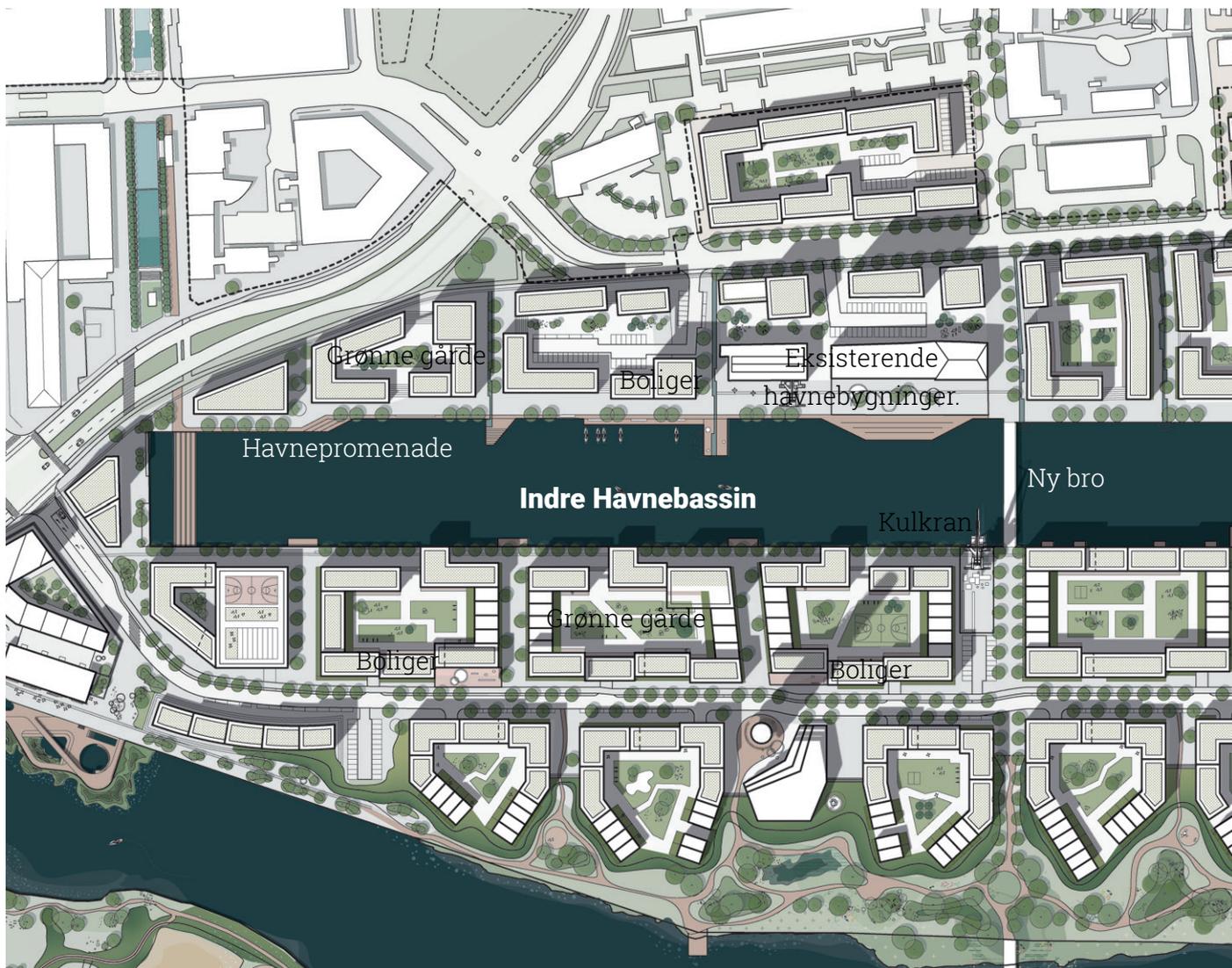
#### 4. STUETAGEN I NYBYGGERI SKAL UDFORMES UNDER HENSYN TIL BYLIVET

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 de boliger, der placeres i stueetagen, gives et facademæssigt udtryk defineret af privat, semiprivat og offentlig karakter. Nybyggeri i Dytmærskens skal i facaden i stueplan åbnes op mod busterminalen og pladsdannelse ved Dytmærskens, så bylivet trækkes ind i bygningen. Dytmærskens stueplan skal have en offentlig funktion med sammenhæng til de omkringliggende byrum.



▲ tv. n. Bar, Place De La République, Paris  
 tv. n Østerbrogade 105, Østerbro, CF Møller  
 th. ø. Herning Bibliotek, GPP arkitekter.  
 Bebyggelsen skal have åbne og transparente stueetager der giver mulighed for visuel kontakt og åbenhed mellem ude og inde.

▲ tv. th. The Elevated Acre,  
 Rogers Marvel Architects  
 Eks. på hævet kantzone der markere en overgang ved boligbebyggelsen mellem privat, halvprivat og offentlig zone.



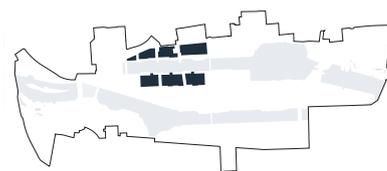
▲ Oversigtskort

## 6. INDRE HAVNEBASSIN

### MED HISTORIEN SOM NABO

Nordhavnen rummer en helt særlig skala og havneindustriel karakter. To af DLG's gamle korn- og foderstofsiloer foreslås bevaret, hvis der kan sandsynliggøres en rentabel omdannelse til boligformål, og området konverteres til nyt fortættet boligkvarter. De indre gårdrum danner, med udgangspunkt i det randrusianske baggårdsmotiv, en sammenhængende serie af grønne rum. Bebyggelsen varierer i højder og tilbagetrækninger i facade, så der sikres en variation inden for de enkelte byggefelter. Kvarteret bindes sammen af en ny øst-vest gående havnepromenade langs havnebassinet, der aktiverer vandrummet og skaber mulighed for tæt kontakt til vandet i det nordlige havnebassin. Dette kan lade sig gøre, fordi området klimatilpasses af Klimabroens dæmning og klimabåndet på pieren.

#### FAKTABOKS



**Byggemuligheder:** 83.850 m<sup>2</sup>

**Anvendelser:** Boliger; lejligheder og townhouses, kultur og mindre erhverv.

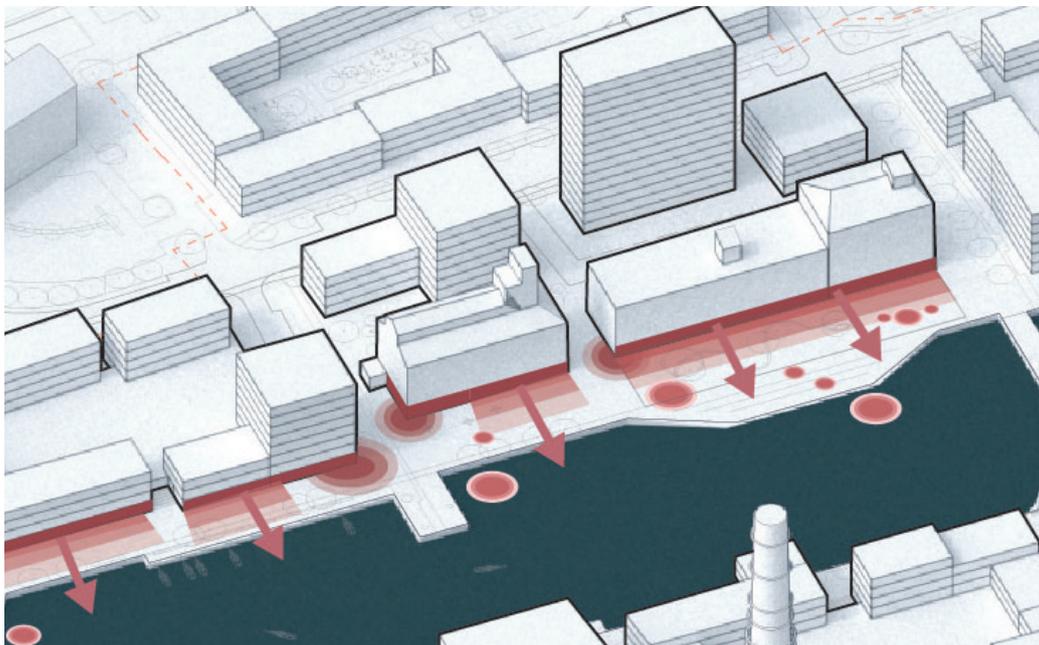
**Etagers:** 3-5 (enkelte op til 14)

**Tidshorisont:** Etape 2 (2027-2050) (Kornkajen) + Etape 4 (2045-2075) (Kulkajen)

**Særligt sted:** Promenaden og mulighed for transformation af eksisterende byggeri.



▲ Visualisering af det nordlige havnebassin



**1. KANTZONER MOD HAVNEBASSINET SKAL GØRES ATTRAKTIVE OG OFFENTLIG TILGÆNGLIGE**

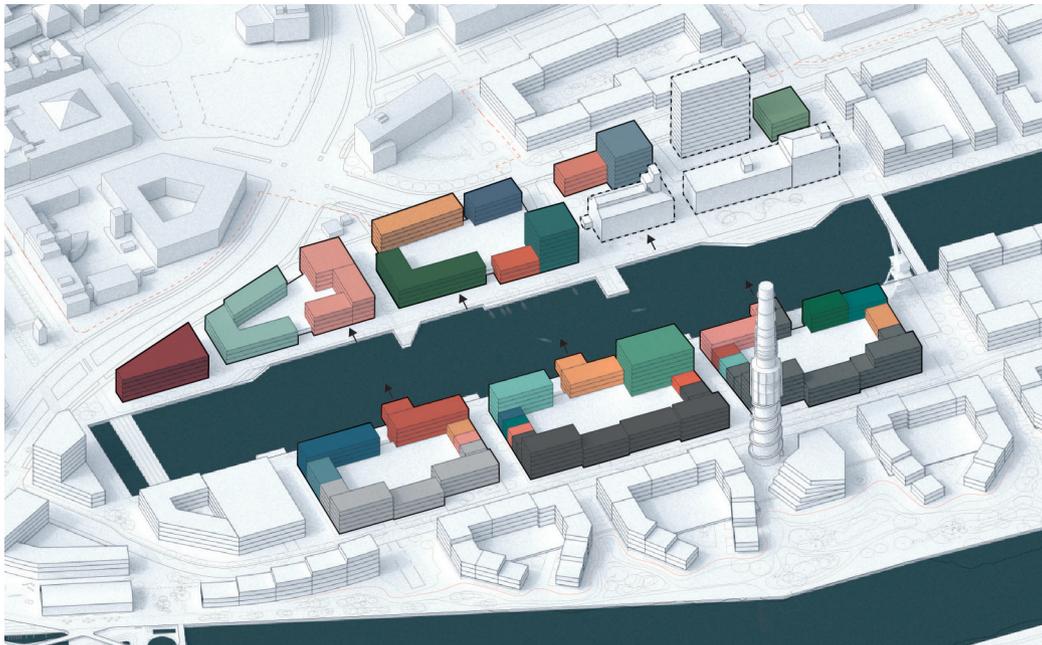
Stueetagen mod det Nordre Havnebassin skal prioriteres i forhold til åbne funktioner og bearbejningen af kantzonen. Bebyggelsen skal møde promenaden på en nænsom måde, som tilgodeser både offentlige og private interesser. Med en parkeringsløsning i konstruktion skal der skabes mulighed for at indpasse offentlige funktioner, enkelte liberale erhverv, caféer og restauranter i stueetagen mod havnebassinet, og der skal her tages særligt hensyn til udformningen af fleksible funktioner i forhold til varierende udnyttelse og aktiviteter. Promenaden kan aktiviteres i vandkanten med flydende elementer, f.eks. husbåde til kommercielle aktiviteter, flydende caféer eller lignende.



Nye bebyggelser langs det nordlige havnebassin skal have aktive og åbne facader mod promenaden.

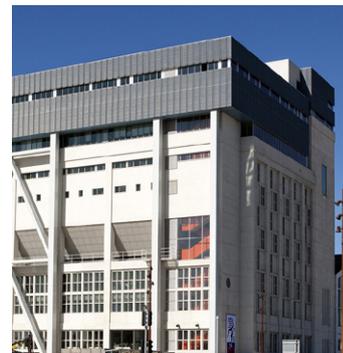
▲ tv. Bolig kantzone, Marc Kohler - Superlofts  
th. nederst Butiks kantzone,  
th ø. Nordhavns promenade, COBE





**2. BEBYGGELSENS ARKITEKTUR SKAL FREMSTÅ MED STOR VARIATION**

Der skal skabes nye bebyggelser langs det indre havnebassin, der fremstår med stor variation i udformning, materialevalg, etagehøjder og boligformer. Det gælder både karréerne imellem og de bebyggelser som udgør de forskellige karréer. De to kajer langs det indre havnebassin – Kornkajen og Kulkajen – har forskellige historier at fortælle, og da de forventeligt alene vil kunne realiseres over 2 etaper/2 årtier skal de fremstå med hver deres bygningskarakter. Kornkajens nuværende opbrudte og forskudte volumener og forskelle i bygningshøjder kan f.eks. tjene til inspiration sammen med skorstenen og de gamle kulkransspor på Kulkajen. Områdets særlige industriidentitet bidrager til et oplevelsesrigt og differenteret udtryk. At transformere og integrere disse bygninger i et nutidigt byliv er en central opgave i området.



▲ tv. ø. Bo01 - Malmø,  
tv.n. Marc Kohler - Superlofts  
Variation i udtryk og højder.

▲ th. ø. Nordkraft Aalborg, Cubo.  
th. n Steelstacks, Bethlehem

Genbrug af industriarkitekturens konstruktioner. Den tidlige industrialisme har i mange byer skabt markante bygninger med stor betydning for byens identitet og historie.



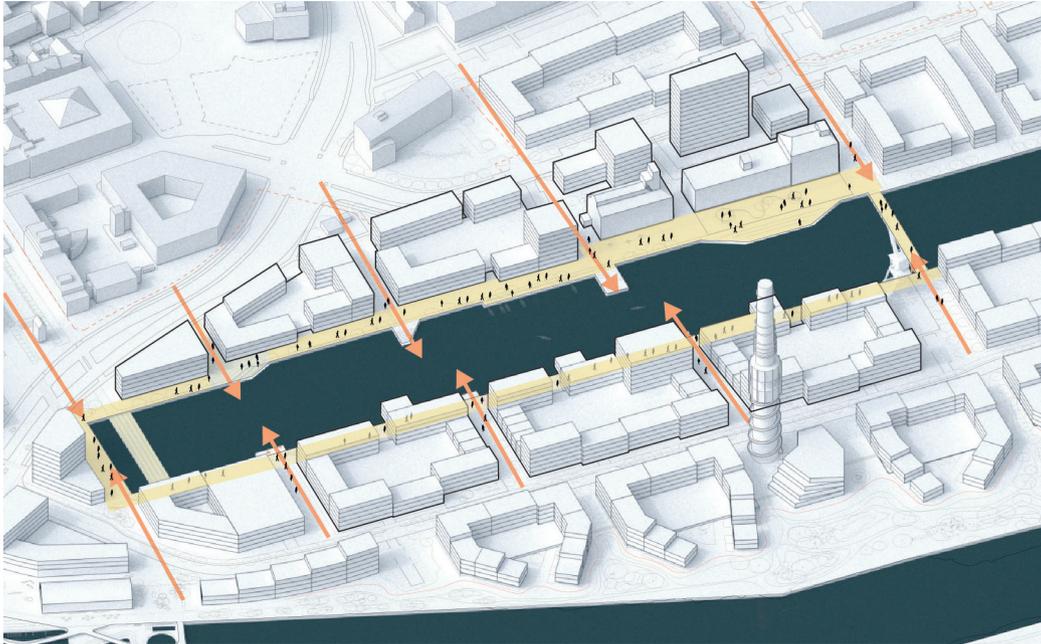
### 3. DER SKAL SKABES GRØNNE GÅRDRUM

Der skal skabes gode hverdagsrum ved hver bebyggelse for beboerne og kig til grønt fra alle boliger. De indre gårdrum skal fremstå som private fællesarealer, der sikrer gode mikroklimatiske opholdsmuligheder. Gårdrummene skal begrønnes, f.eks. med fortolkninger af floddelta-naturen for at skabe en sammenhæng med de grønne arealer langs Gudenåen. Der skal sikres gode adgangsforhold til gårdrummene, hvoraf nogle eventuelt kan gøre offentlig tilgængelige med trappeforløb til promenaden.



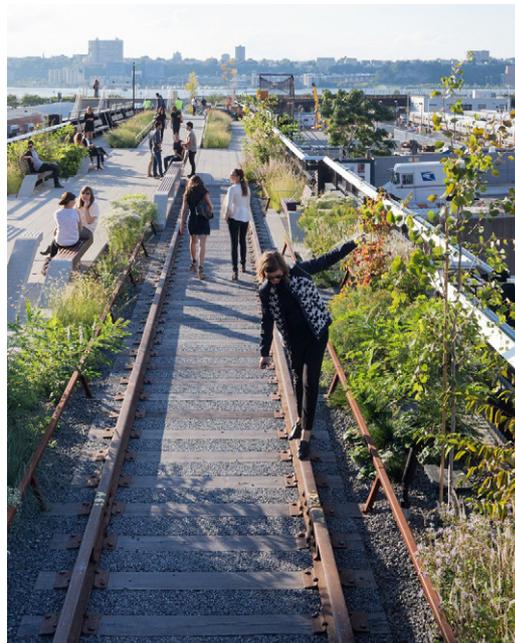
I karréernes gårdrum skal der skabes grønne oaser og opholdsmuligheder for hverdagslivet.

▲ tv. nederst Ceres Byen, Bryggerhaven, C.F. Møller  
tv. øverst. Havneholmen, Lundgaard og Tranbjerg  
th. Townhouses Berlin, Zanderroth Architecten.



#### 4. DER SKAL SIKRES ADGANG, KIG OG AKTIVITET LANGS PROMANEN FOR ALLE

Der skal sikres gode adgangsforhold for fodgængere på tværs af områderne fra de bagvedliggende kvarterer ved Toldbodgade til opholdsarealer ved det indre Havnnebassin langs promenaden. Sigtelinjer fra eksisterende veje i Tøjhuskvarteret skal respekteres. De tværgående forbindelser møder havnebassinet i særlige rekreative oplevelser langs kanten ved f.eks. opholdstrapper og lignende. Langs promenaden skal de historiske spor som skinner og belægning i videst mulig omfang bevares. Det skal helt overordnet sikres, at arealerne langs promenaden er tilgængelige for alle og ikke privatiseres. Der skal endvidere indarbejdes en passende belysning langs promenaden, så der skabes en tryk tilgængelighed også om aftenen.



Promenaden indrettes til ophold for alle som del af en rekreativ forbindelse.

▲ th. High Line, NY  
tv n. Nordhavnen promenade, Cobe  
tv. ø Ålborg havnefront, CF Møller



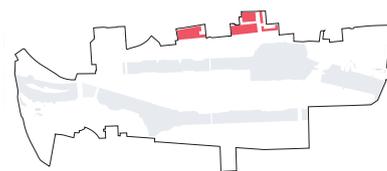
▲ Oversigtskort

# 7. TOLBODGADEKVARTERET

## ET KVARTER MELLEML BY OG VAND

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

### FAKTABOKS



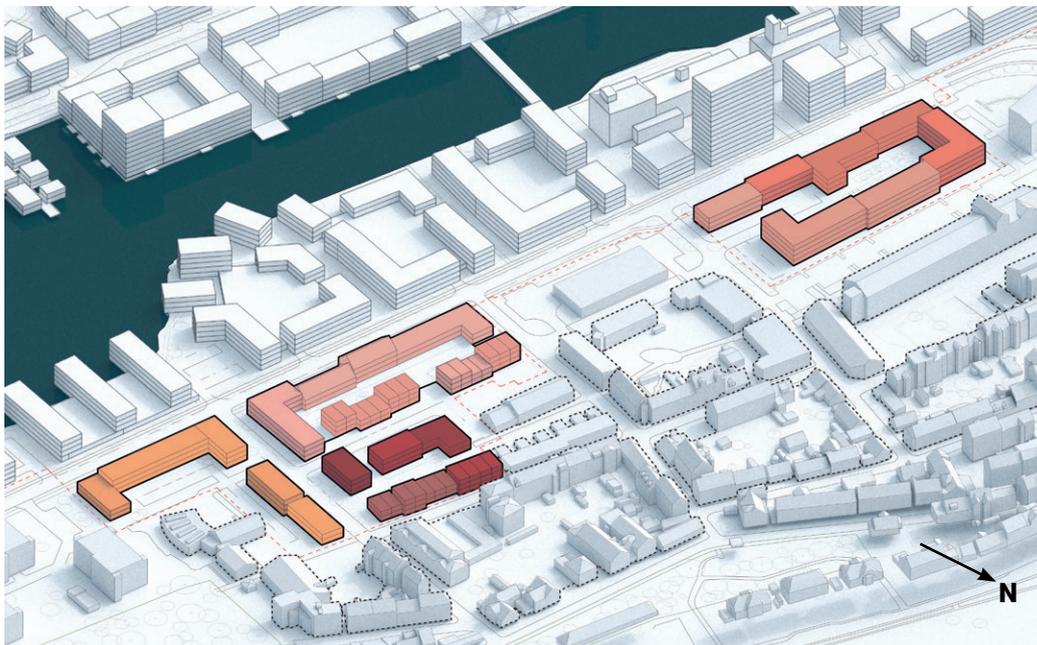
**Byggemuligheder:** 30.750 m<sup>2</sup>

**Anvendelser:** Boliger; lejligheder og townhouses.

**Etager:** 2-5

**Tidshorizont:** Etape 2 (2027-2032)





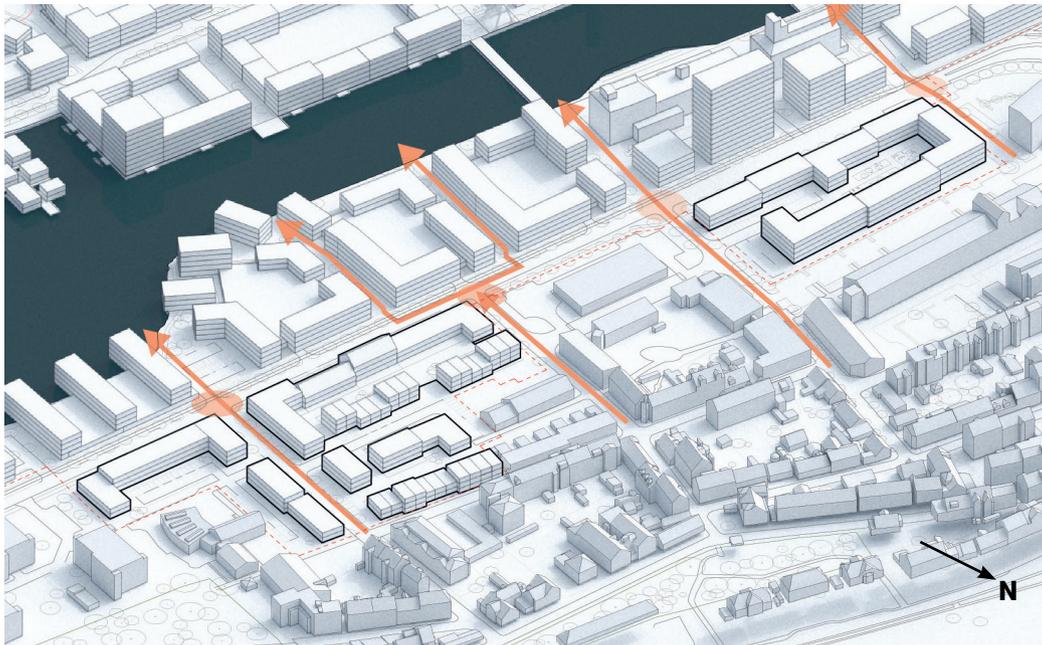
**1. NY BEBYGGELSE SKAL INDPASSES I KVARTERETS SÆRLIGE EGENART**

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, hvor facaderne er opbrudte langs gaderne med forskellige materialevalg og udtryk, fremfor lange ensformige udtryk. Derudover skal tagformerne udføres i overensstemmelse med de eksisterende bebyggelser.



▲ tv. Kløverbladsgade Valby, ONV  
th. n. Carl Jacobsensvej, Vandkunsten  
th. ø. Lane Cohousing, Mole

Sammensætningen af flere funktioner og boligtyper er med til at sikre en beboermæssig og bymæssig diversitet.



## 2. DER SKAL SKABES GODE FORBINDELSER TIL HAVNEBASSINET

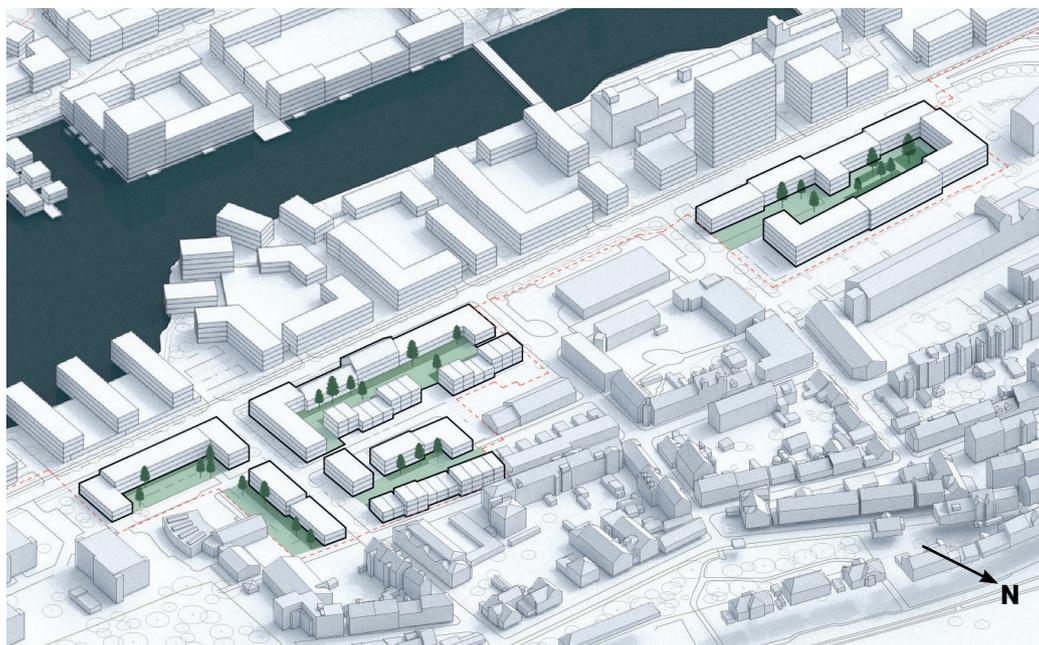
I de eksisterende boligkvarterer i Tøjhushavekvarteret skal der skabes gode forbindelser til havnebassinet, og områdets veje skal udformes med særligt henblik på afledning af regnvand fra Tøjhushavekvarteret til det indre Havnebassin. Der skal endvidere være et særligt fokus på at skabe trygge og gode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



Der skal sikres gaderum med trygge og gode forbindelser - som et fællesrum, der næsten fungerer som uformel forlængelse af de små private for haver.



▲ tv. Klimabyen Middelfart, GHB Landskabsarkitekter  
th. Byhusene, Islands brygge, Vandkunsten



### 3. 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.

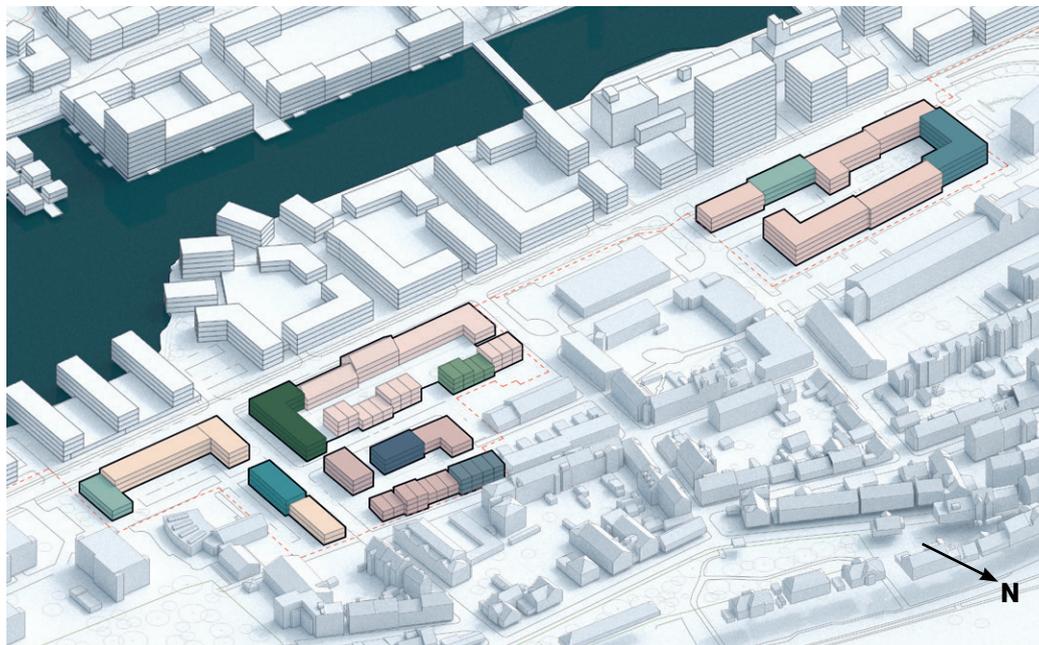


I karréernes gårdrum skal der skabes grønne oaser og opholdsmuligheder for hverdagslivet.



▲ tv. Charlottehaven, SLA  
th. Strandengen, Vandkunsten





#### 4. DER SKAL SKABES PLADS TIL DET SKÆVE OG SAMMENSATTE

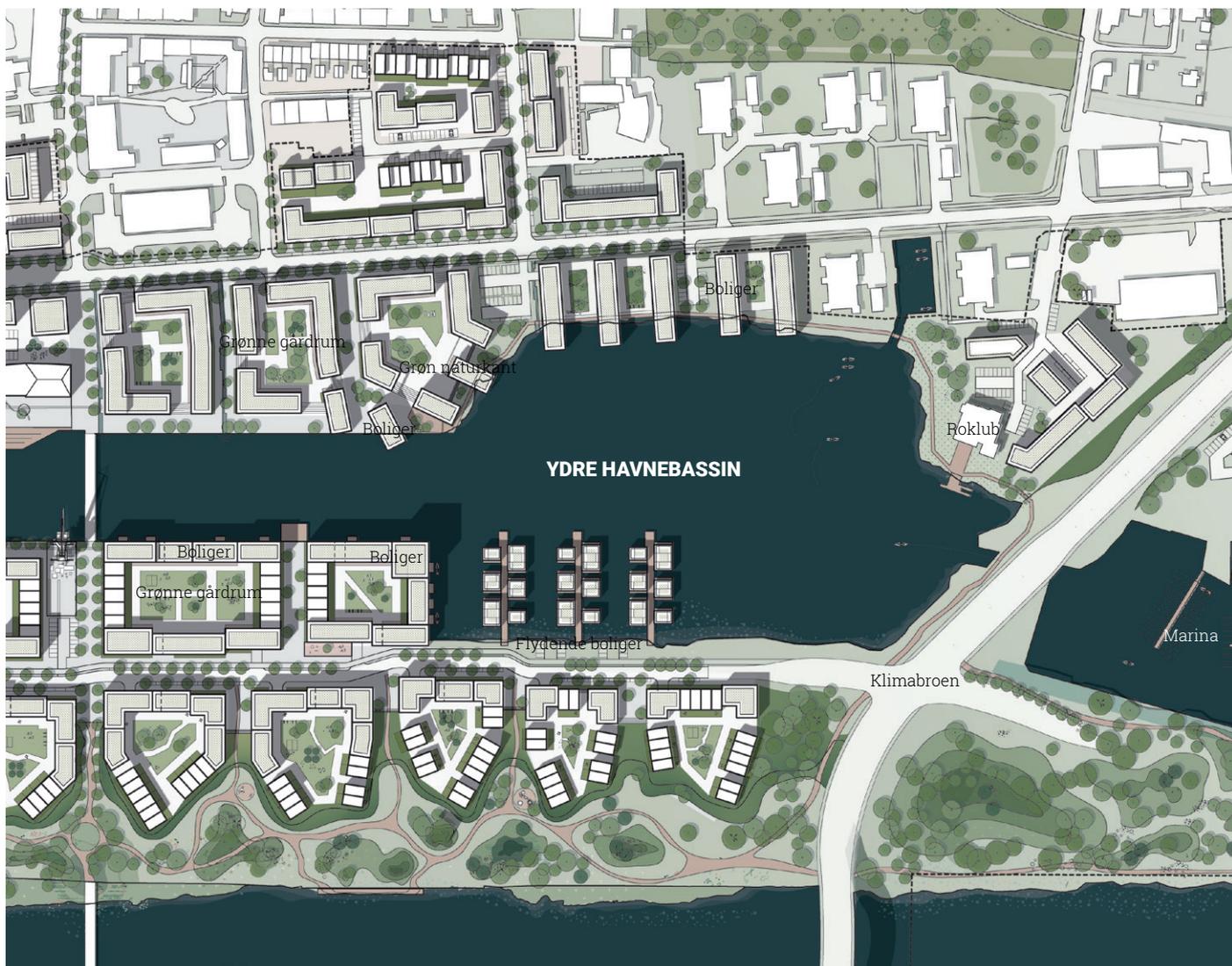
Tøjhushavekvarteret skal fremstå som en helhed sammensat af alsidige og varierede elementer, der bygger videre på kvarterets historie som håndværkerkvarter, og med stor mangfoldighed og individualitet i byggestil, materialevalg og bygningstyper. For at understøtte en mangfoldig by skabes plads til eksperimenter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



▲ tv. ø Lilleskolen , Caspersen og Krogh,  
Tøjhushavekvarteret  
th. Ijburg, Amsterdam



Området skal have mangfoldighed i byggestil og boligtyper. Der skal være plads til det skæve og sammensatte.



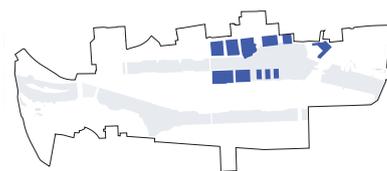
▲ Oversigtskort

## 8. YDRE HAVNEBASSIN

### GODE RAMMER FOR LIVET VED VANDET

Omkring det ydre havnebassin bindes havnens kulturhistorie fysisk mere sammen med byens floddelta-natur og byens urbane vand, og de hårde kanter suppleres med flere grønne og bløde kanter. Omkring det bredere havnebassin skabes et varieret og kontrastfuldt bykvarter, hvor boligbebyggelserne placeres tæt ved eller helt ud i vandet som kontrast til det indre havnebassin. Dette kan lade sig gøre, fordi området klimatilpasses af Klimabroens dæmning og klimabåndet på pieren.

#### FAKTABOKS



**Byggemuligheder:** 71.950 m<sup>2</sup>

**Anvendelser:** Boliger; lejligheder, townhouses og flydende boliger.

**Etager:** 2-5 (enkelte op til 9)

**Tidshorisont:** Etape 2 (2027-2050) (Nordlige områder) + Etape 3 (2030-2035) (Bebyggelse ved Klimabroen) + Etape 4 (2045-2075) (Pieren)

**Særligt sted:** Promenaden og bebyggelser tæt ved vandet





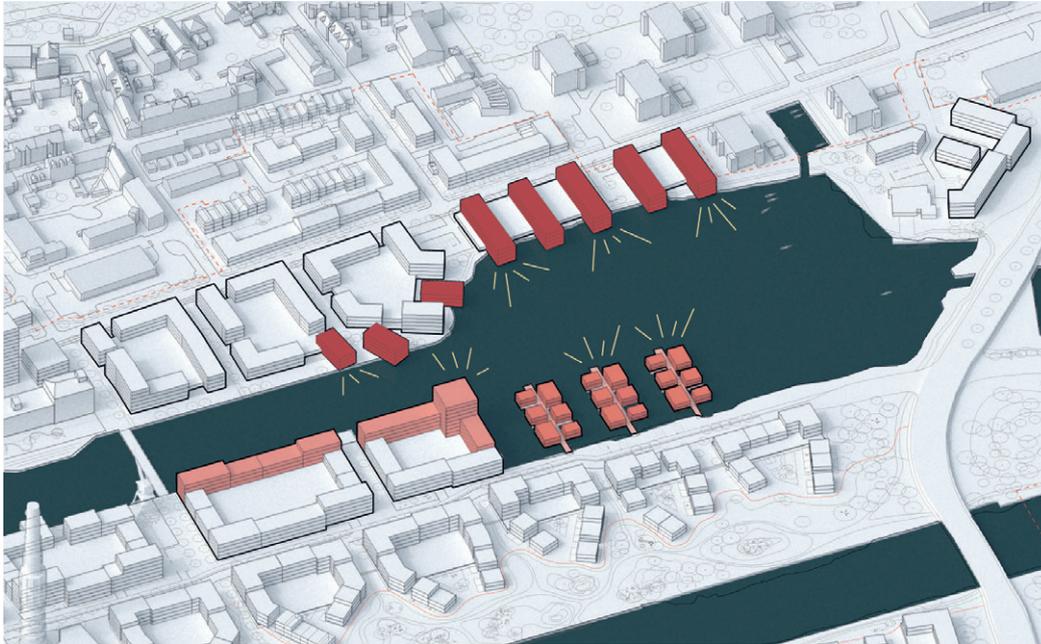
**1. DER SKAL SKABES EN BLØD, GRØN VANDKANT SOM MODSPIL TIL DET INDRE HAVNEBASSIN**

Kanten på det ydre havnebassin skal - til forskel fra det indre bassin - hovedsageligt være en blød grøn kant. Her skal skabes en fortolkning af floddelta-naturens beplantning både omkring havnebassinet, i gårdrummene og mellem husene i et mere urbant udtryk end på f.eks. sydsiden af Pieren tættere ved Gudenåen. De grønne kanter skal understøtte fornemmelsen af, at havnebassinet i dette område er bredere, hvilket giver en lidt større "horisont".



Området skal fremstå med bløde grønne kanter

▲ tv. Hammarby Sjöstad, Stockholm  
 th. n Cherry Creek Bike Path—Denver  
 th. ø. Campus Kollegiet Odense, Landskab, CF Møller



## 2. BEBYGGER SKAL ETABLERES I KONTAKT MED VANDET

I det ydre havnebassin skabes der nye eksperimenterende vandkantsbebyggelser – byhuse med "fødderne i vandet" - som giver mulighed for helt nye tilbud for boliger i Randers. Bebyggelsen kan f.eks. udgøre selve kanten mod vandet, række ud over og svæve over vandet, stå på pæle i eller flyde på vandet osv.



Temaet for det ydre havnebassin er byhuse "med fødderne i vand".



▲ th. ø.. Havnevigen, Arkitema  
th. Buiksloterham, Amsterdam  
tv. IJburg Amsterdam



**3. DER SKAL ETABLERES EN TILGÆNDELIG HAVNESTI LANGS VANDKANTEN FOR ALLE**

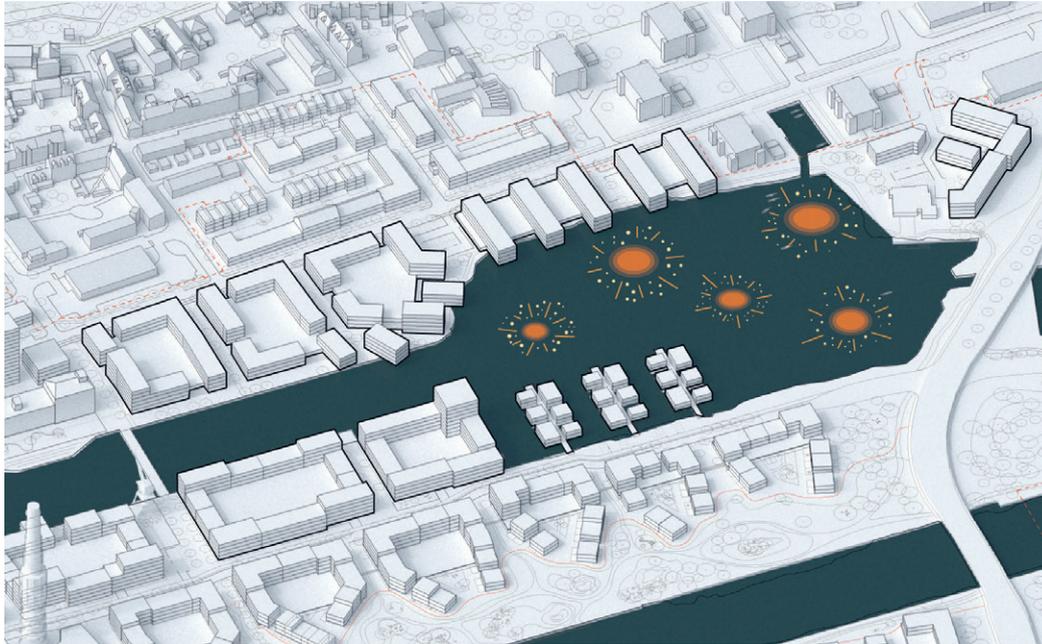
I forlængelse af promenaden i det indre havnebassin, skabes der et sti-loop/en havnesti omkring det ydre havnebassin. Havnestien etableres gennem eller under de bygninger, der placeres tæt ved eller ud i vandet i havnebassinet. På denne måde skabes tilgængelighed til vandet for alle, mens der skabes forskellige oplevelsesmuligheder og et mere afvekslende udtryk end i det indre havnebassin. Der skal indarbejdes en passende belysning langs promenaden, så der skabes en tryk tilgængelighed også om aftenen.



Der skal sikres tilgængelighed for alle under eller gennem de nye bygninger tæt ved vandet.



▲ tv. Teglværkshavnen, Vandkunsten th. Hammarby Sjöstad, Stockholm



#### 4. DET BREDE VANDRUM SKAL AKTIVERES

I det ydre havnebassin er al bebyggelse orienteret mod den store blå flade og derfor skal denne flade aktiveres, så det bliver muligt at indtage dette store rum til aktiviteter i byen. Det kan f.eks. ske gennem aktivitets- og opholdsøer eller naturøer ude i selve bassinet.



Aktiviteter og små øer i det brede vandrum skaber nye oplevelsesmuligheder.



▲ tv. Flydende havneø, København  
th. Kajak- og paddleboard aktivitet på Gudenåen



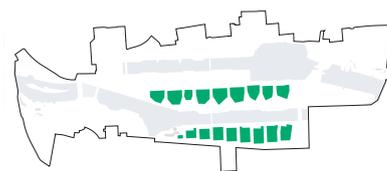
▲ Oversigtskort

## 9. PIEREN SYD OG SYDHAVNEN

### BEBYGGER LANGS DEN BLÅ FÆLLED

Langs den sydlige del af Pieren og på Sydhavnen mødes det ferske vand fra Gudenåen med det salte vand fra fjorden, og de to landskabstyper kan gøre deres indtog helt ind i midtbyen. Arealerne mod vandet omdannes fra hårde kajkanter i den nuværende havn til større sammenhængende og bløde, grønne brinker. Nye bebyggelser mod vandet placeres på hele strækket på grønne sammenhængende plateauer, der er en del af Klimabåndets højvandssikring mod stormflod. Der etableres et sammenhængende grønt stiforløb fra flodlejet langs vandet til Pierens spids med adgang for alle, og tilfører nye aktive naturoplevelser i form af løbestier og outdoorfaciliteter samt f.eks. nye skulptur- og kulturoplevelser.

#### FAKTABOKS



**Byggemuligheder:** 98.900 m<sup>2</sup>

**Anvendelser:** Boliger; lejligheder, townhouses

**Etager:** 2-6

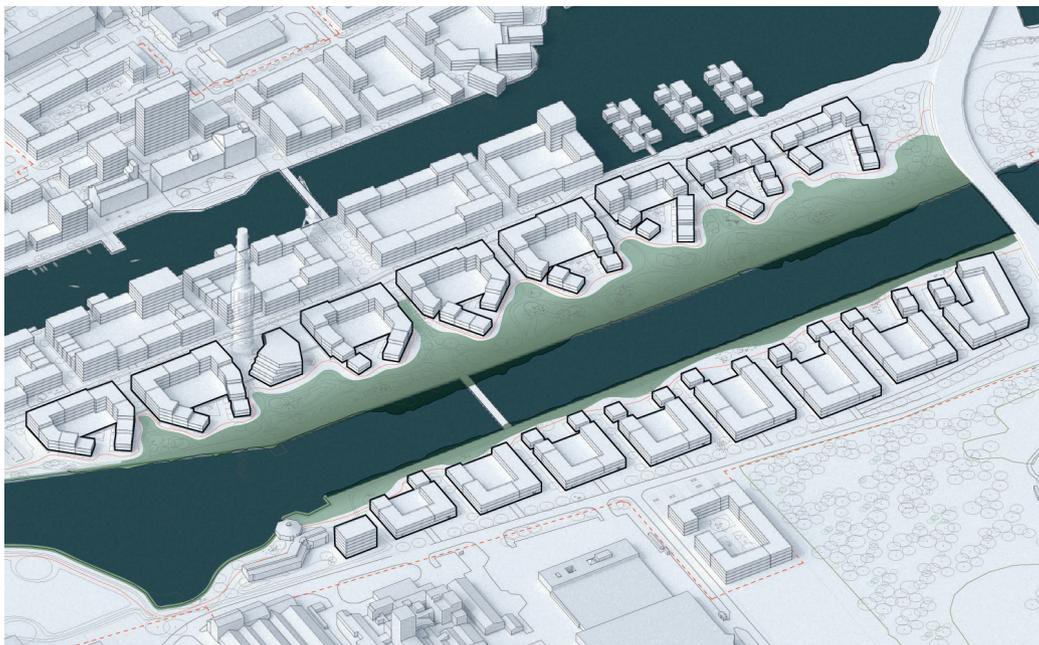
**Tidshorisont:** Etape 3 (2036-20605) (Pieren øst og Sydhavnen) + Etape 4 (2045-2075) (Pieren vest)

**Særligt sted:** Terrasseboliger mod Gudenåen





▲ Visualisering af Pierens nye fælled og byggeri



**1. OVERGANGEN TIL VANDET SKAL ETABLERES SOM EN BLØD KANT**

Den nuværende kajkant skal etableres som en mere naturlig overgang mellem land og vand. Hertil skabes der nye muligheder for ophold og aktiviteter i vandkanten, og det bliver tydeligt, at Gudenåens og fjordens forløb forlænges gennem hele byen. Bepantningen langs vandkanten skal sikre en harmonisk videreførelse af Gudenåens floddelta-natur til fjorden, og de nye grønne arealer skal indeholde offentlige opholds- og oplevelsesrum.



Der skal være mulighed for ophold og aktiviteter i vandkanten.

▲ tv. n. Baakenpark, Atelier LOIDL  
 tv. ø. Campus Kollegiet Odense, Landskab, CF Møller  
 th. n. Hornsbergs Strandpark, Nyréns Arkitektkontor  
 th. ø. kant ved Gudenåen



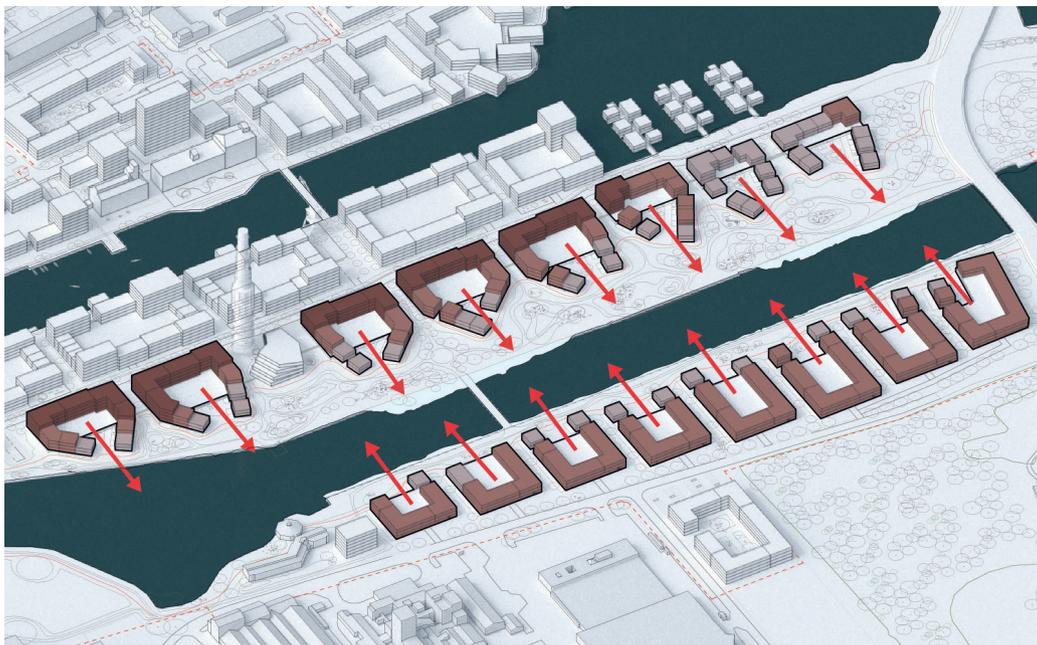
## 2. BEBYGGELSEN SKAL INTEREGERES I OG SAMMEN MED KLIMABÅNDET

Bebyggelsen skal integreres i klimatilpasningens samlede terrænbearbejdning, således at bebyggelsens gårdrum åbner sig op mod de grønne arealer langs vandet og parkeringskældre indbygges i plinte i terrænbearbejdningen. På denne måde "forsvinder" de fysiske konstruktioner og klimabeskyttelsen og bebyggelserne placeres i det nye grønne landskabssrum omkring Gudenåen. Bebyggelsens gårdrum og klimabånd skal i beplantning fremstå med et sammenhængende udtryk der skaber visuelle flydende overgang.



Klimabåndet skal integreres i bebyggelse og landskab.

▲ th. Katwijk, Royal Haskoning, DHV  
 tv. Charlottehaven, SLA  
 tv . Strandengen, Vandkunsten



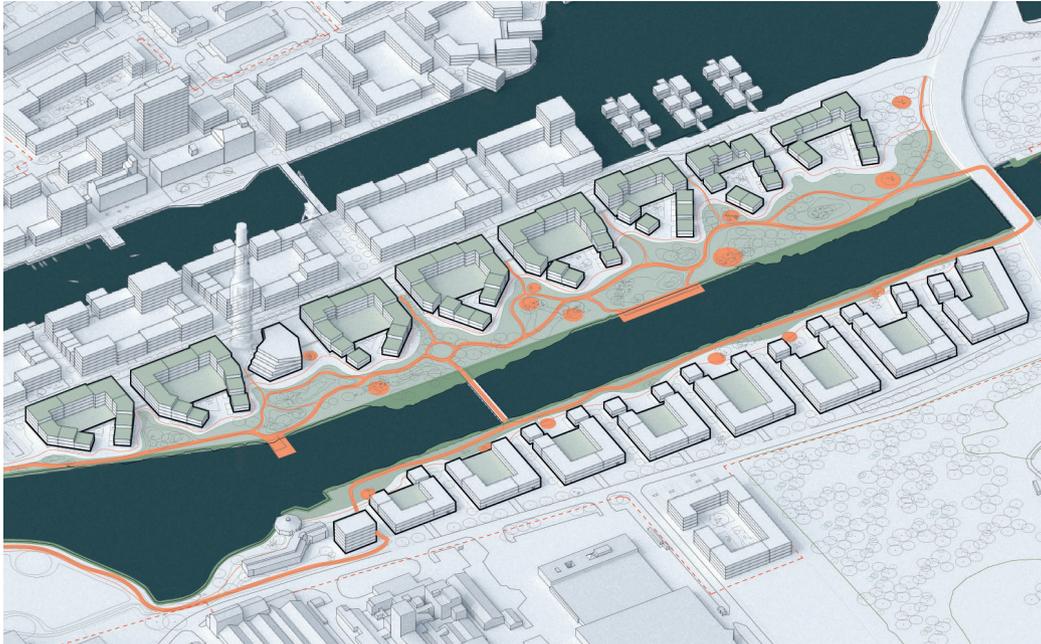
**3. BEBYGGELSEN SKAL ÅBNES OG NEDTRAPPE I ETAGEHØJDEN MOD VANDET**

Der skal skabes en bebyggelse, der respekterer den naturnære placering, og hvor gårdrummene åbner sig mod landskabet og vandet. Åbningerne i gårdrummene skal sikre en tæt relation mellem bebyggelsen og landskabet, og det skal sikres, at naturkarakteren i "gårdrummene" afstemmes med floddelta-naturen langs Gudenåen og Randers Fjord. Bebyggelserne skal nedtrappe i etagehøjden mod vandet og således understøtte oplevelsen af landskabet i den ferske å/flod og den salte fjord.



Naturen skal trækkes ind i gårdrum og bebyggelsen skal nedtrappe i etagehøjden mod vandet.

▲  
nederst Strandengen, Vandkunsten  
tv. ø. VM Bjerget, BIG/JDS  
th. ø. Visualisering CF Møller



#### 4. DER SKAL SKABES FORBINDELSER OG AKTIVITETER I DE GRØNNE AREALER LANGS VANDET

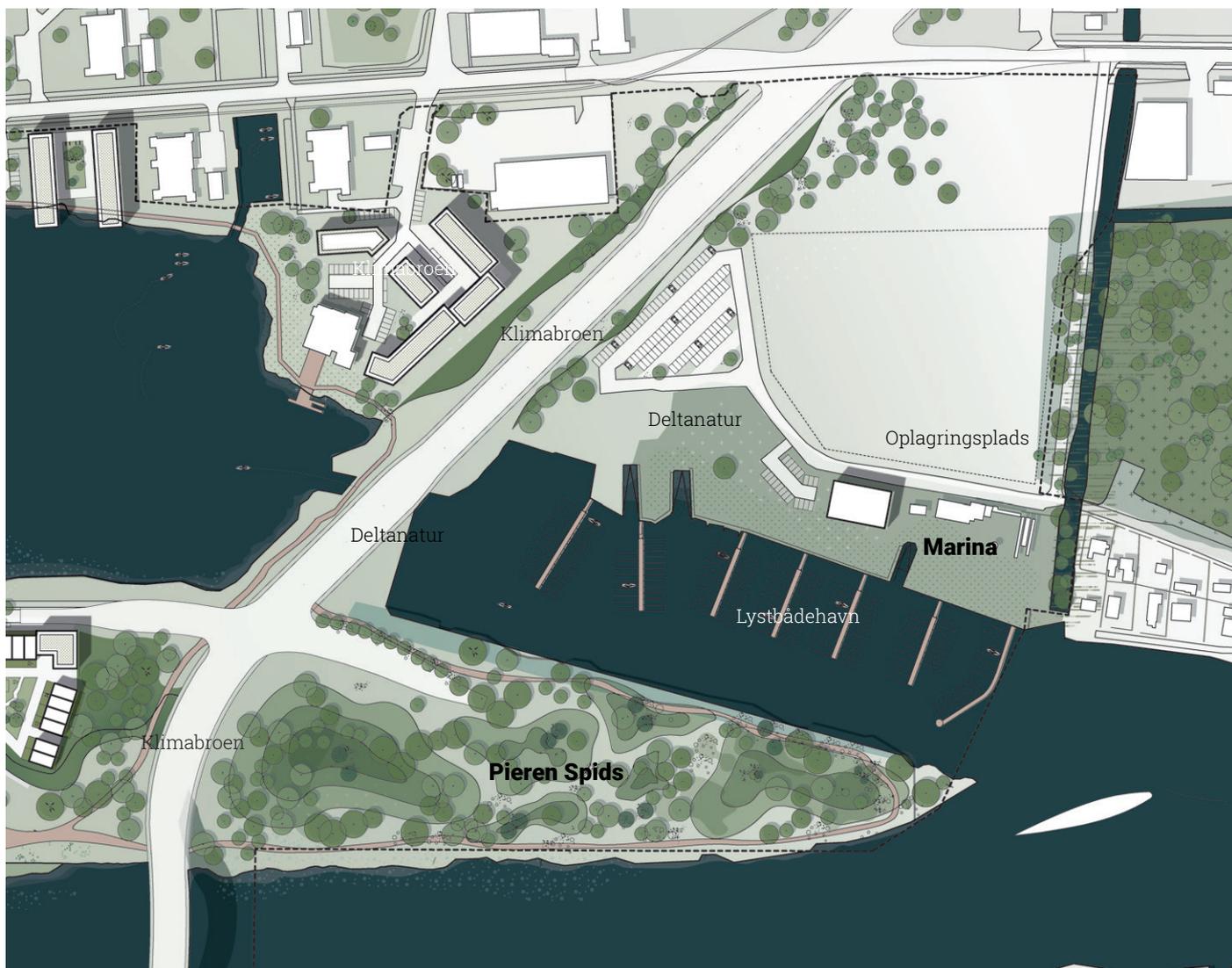
I de grønne arealer på begge sider af vandet skal der skabes ubrudte stiforbindelser som tillader adgang til oplevelser i de nye landskabsrum. Disse oplevelser knytter sig både til overgangen fra vand til land og til de mere bolig-nære aktivitetsrum mellem de terrasserede bebyggelser ned mod vandet.



Den grønne kant skal indeholde offentlige opholds- og oplevelsesrum.



▲ tv. n Turenscape, Tianjin Qiaoyuan  
th. Bishan Park, Atelier-Dreiseitl



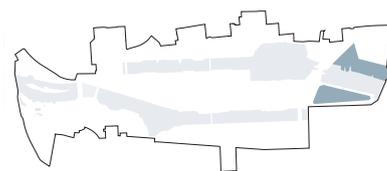
▲ Oversigtskort

# 10. PIEREN SPIDS OG NY MARINA

## DEN REKREATIVE FORPOST

På Pierens Spids skabes mulighed for en rekreativ forpost midt i naturen og på kanten af fjorden. En sammenhængende stiforbindelse kobler Pierens Spids med resten af Pieren, Nordhavnen, Bolværket, midtbyen og Sporbyen – og hele Naturpark Randers Fjord. Nord for Pierens Spids etableres en ny lystbådehavn øst for Klimabroen. Området friholdes for større bebyggelse, mens der kan etableres mindre aktivitetsbygninger, som f.eks. et fugletårn på spidsen af pieren og et klubhus til lystbådehavnen.

### FAKTABOKS



**Byggemuligheder:** 0 m<sup>2</sup>

**Anvendelser:** Naturområde og ny lystbådehavn

**Etager:** 1-2 etager (kun mindre aktivitetsbygninger)

**Tidshorisont:** Etape 3 (2030-2035)



▲ Spidsen af Pieren i dag



**1. PIERENS SPIDS SKAL VÆRE ET NATURLIGT OG TILGÆNGELIGT FRIRUM FOR ALLE**

Pieren spids skal være et frirum for alle med fokus på at skabe tilgængelighed til en vild og plejefri deltanatur med et lavt driftsniveau. Området indrettes som en forsmag på naturoplevelser i Naturpark Randers Fjord. Arealet ligger øst for Klima- broen og vil blive oversvømmet ved stigende å- og fjordvand.



Naturen skal spille hovedrollen på Pierens spids og området skal kunne "drifte sig selv".

▲ tv. Pilesump, Jens H. Petersen  
th. Garden in movement, Gilles Clément  
th. Portes Bonheur, frokost i det grønne





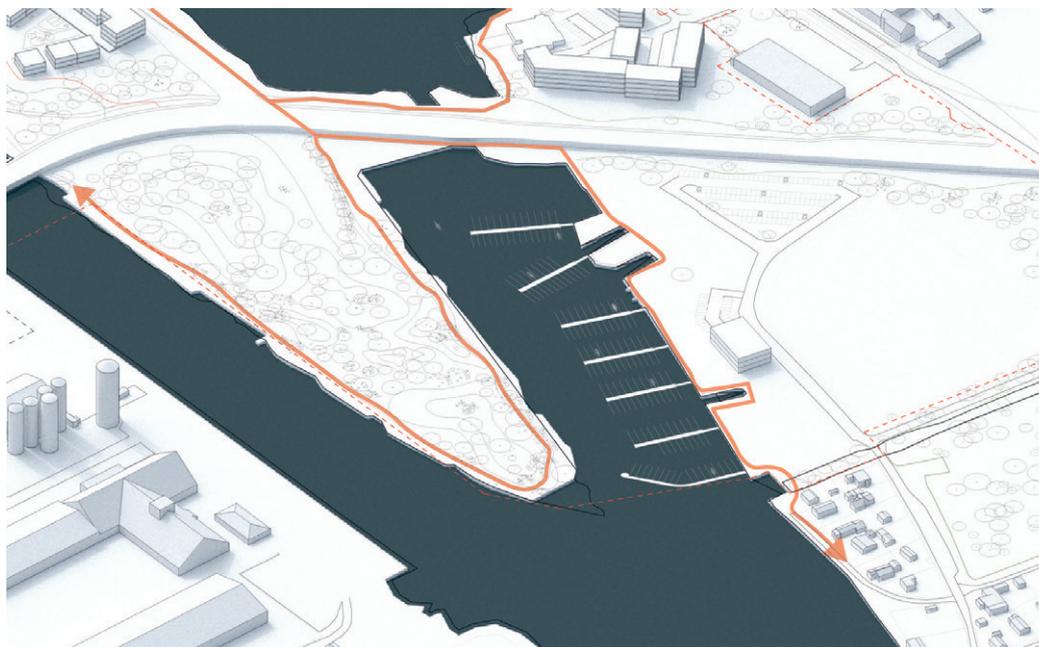
**2. EN NY LYSTBÅDEHAVN SKAL UDVIKLES I SAMSPIL MED NATUREN**

Vandrummet vil i høj grad domineres af den nye lystbådehavn og de faciliteter der knytter sig hertil i form af bådebroer og lignende. Det er derfor vigtigt at arealer, som ikke har klare funktionskrav henlægges til ekstensive naturområder og at lystbådehavns klubhus i materialevalg og udformning placerer sig nænsomt i naturen.



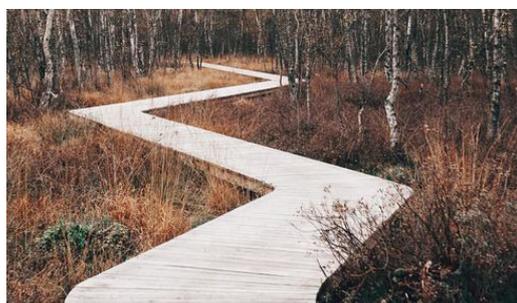
Den nye lystbådehavn skal udformes i sammenhæng med fjord og natur.

▲ tv. Aktivitetshus i Nordhavn, Spektrum arkitekter  
th. n. lystbådehavn i Naturpark Insel Usedom, Tyskland  
th. ø. Hammerhavn, CUBO



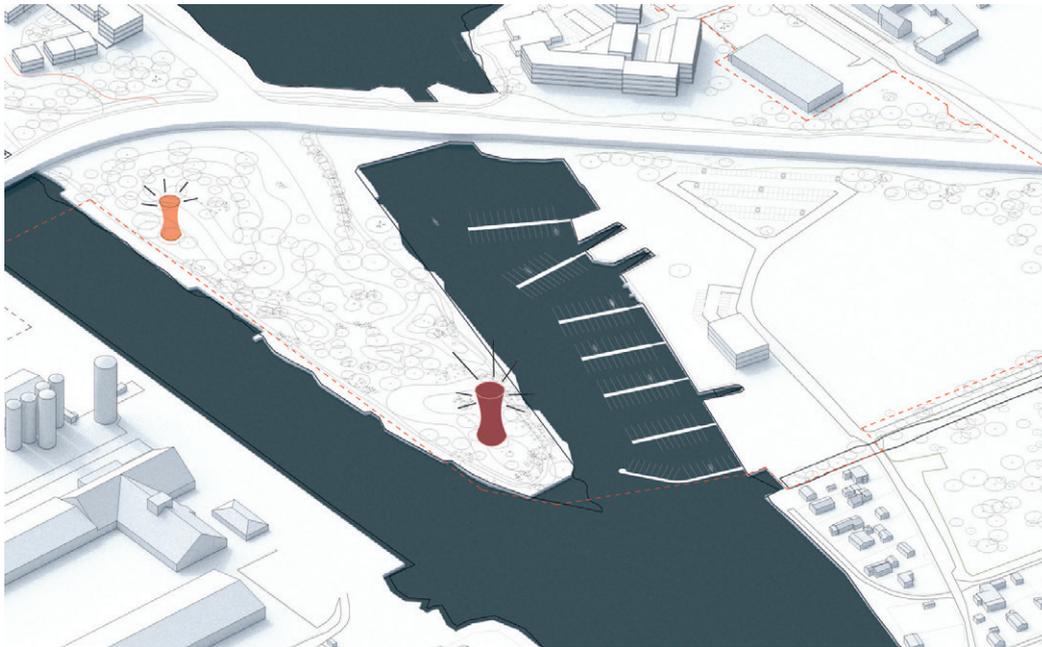
### 3. DER SKAL SKABES FORBINDELSER, DER RÆKKER UD I FJORDEN

Der anlægges stier og forbindelser som tillader at spidsen kan udforskes. Samtidigt kan der opstå mere uformelle 'tråtte' og selvkonstruerede stier. Fra den nye lystbådehavn vil der også være forbindelse videre mod øst forbi haveforeningerne og kobles til vandreruten Lodsstien.



Fra pierens spids skal der være forbindelser til områdets nærliggende stisystemer.

▲ tv ø. th. Park de St-Jacques  
tv.n. sti gennem natur  
th. badebro Gudenaån



**4. DER SKAL SKABES UDFLUGTSPUNKTER OG OPLEVELSER I NATUREN**

Der skal skabes udflugtspunkter på spidsen, som tager udgangspunkt i naturoplevelser, f.eks. fugletårn, udkigsposter eller lign. Disse vil også kunne fungere som pejlemærker ved indsejling i fjorden, og der skal materialemæssigt sigtes mod det maritime i samspil med den nye lystbådehavn.



Der skal etableres udsigtstårne eller -punkter med kig over fjord og natur.



▲ tv. Tipperne, Johansen Skovsted Arkitekter  
th. ø. Chemin des Carrières, Reulf Ramstad  
th. n. Røsnæs, Spektrum arkitekter

# SAMLET OVERBLIK

10 DELOMRÅDER - 40 KVALITETSKRAV

## 1. Justesens Plæne

1. TIDEVANDSPARKEN SKAL VÆRE ET GRØNT OPHOLDSRUM
2. VANDKANTEN SKAL VÆRE TILGÆNGELIG FOR ALLE
3. DIGET SKAL VÆRE EN FORBINDELSE - IKKE EN BARRIERE
4. TIDEVANDETS OG ÅRTIDERNES RYTMER SKAL SYNLIGGØRES

## 2. Tronholmen

1. DER SKAL SKABES EN BYPARK MED UDGANGSPUNKT I BÅDE BY- OG FLODNATUR
2. VANDKANTEN SKAL BEARBEJDES, SÅ DER SKABES LET ADGANG TIL VANDET
3. BEVÆGELSESFORBINDELSER SKAL SIKRE TILKOBLING TIL BOLVÆRKET OG BROTOFTEN
4. KLIMABÅNDET SKAL VÆRE RYGRADEN FOR AKTIVITETERNE PÅ TRONHOLMEN

## 3. Brotoften

1. NATUREN MELLEM BYGNINGERNE SKAL BINDE OMRÅDET SAMMEN MED GUDENÅEN
2. KLIMABÅNDETS DIGE SKAL INTEGRERES I BEBYGGELSE OG LANDSKAB
3. BEBYGGELSEN SKAL MATERIALEMÆSSIGT HARMONERE MED FLODELTA-NATUREN
4. DER SKAL SKABES TILGÆNGELIGHED OG OPHOLDSRUM TIL HVERDAGSLIVET

## 4. Bolværksgrunden

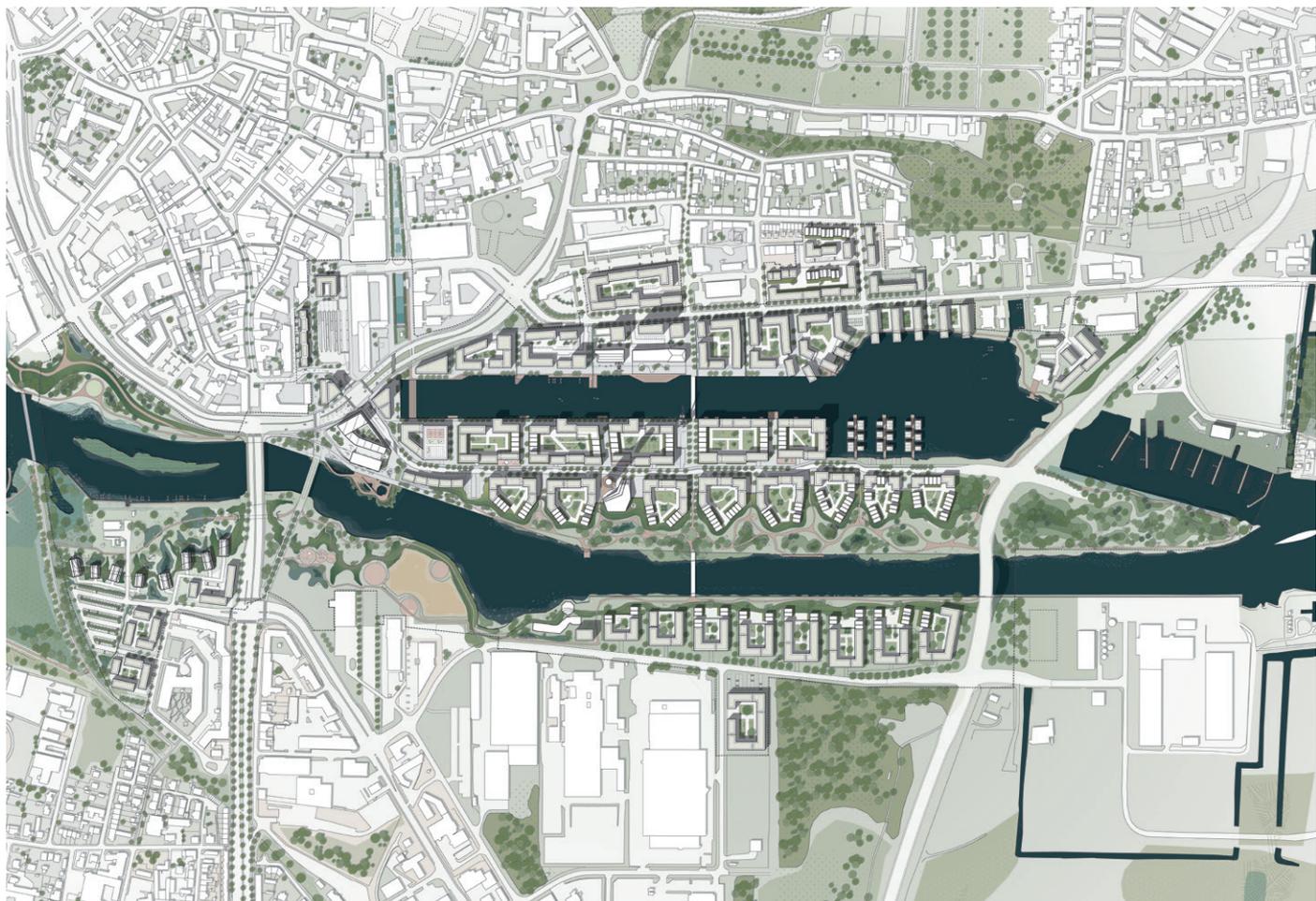
1. BYRUM OG FORBINDELSER SKAL KOBLE MIDTBYEN MED VANDET
2. DER SKAL SKABES UBESVÆREDE GANGFORBINDELSER TIL OG PÅ VANDET
3. DER SKAL SKABES ÅBNE STUEETAGER MOD BYRUMMENE
4. DET SÆRLIGE HAVNEMILJØ SKAL BEVARES OG FORMIDLES I NYBYGGERI

## 5. Busterminalen

1. BYFORBINDELSE SKAL KOBLE BYEN MED VANDET
2. MIDTBYENS SKALA SKAL FORTOLKES I NYBYGGERI
3. DER SKAL SKABES GODE OPHOLDSRUM OG FORBINDELSER FOR BRUGERE OG PASSAGERER
4. STUETAGEN I NYBYGGERI SKAL UDFORMES UNDER HENSYN TIL BYLIVET

## 6. Det indre havnebassin

1. KANTZONER MOD HAVNEBASSINET SKAL GØRES ATTRAKTIVE OG OFFENTLIG TILGÆNGELIGE
2. BEBYGGELSENS ARKITEKTUR SKAL FREMSTÅ MED STOR VARIATION
3. DER SKAL SKABES GRØNNE GÅRDRUM
4. DER SKAL SIKRES ADGANG, KIG OG AKTIVITET LANGS PROMANDEN FOR ALLE



### **7. Toldbodgadekvarteret**

1. NY BEBYGGELSE SKAL INDPASSES I KVARTERETS SÆRLIGE EGENART
2. DER SKAL SKABES GODE FORBINDELSER TIL HAVNEBASSINET
3. DER SKAL SKABES GRØNNE GÅRDRUM VED HVER BEBYGGELSE
4. DER SKAL SKABES PLADS TIL DET SKÆVE OG SAMMENSATTE

### **8. Det ydre havnebassin**

1. DER SKAL SKABES EN BLØD, GRØN VANDKANT SOM MODSPIL TIL DET INDRE HAVNEBASSIN
2. BEBYGGELSER SKAL ETABLERES I KONTAKT MED VANDET
3. DER SKAL ETABLERES EN TILGÆNGELIG HAVNESTI LANGS VANDKANTEN FOR ALLE
4. DET BREDE VANDRUM SKAL AKTIVTERES

### **9. Pieren syd og sydhavnen**

1. OVERGANGEN TIL VANDET SKAL ETABLERES SOM EN BLØD KANT
2. BEBYGGELSEN SKAL INTEREGERES I OG SAMMEN MED KLIMABÅNDET
3. BEBYGGELSEN SKAL ÅBNES OG NEDTRAPPE I ETAGEHØJDEN MOD VANDET
4. DER SKAL SKABES FORBINDELSER OG AKTIVITETER I DE GRØNNE AREALER LANGS VANDET

### **10. Pierens spids og lystbådehavn**

1. PIERENS SPIDS SKAL VÆRE ET NATURLIGT OG TILGÆNGELIGT FRIRUM FOR ALLE
2. EN NY LYSTBÅDEHAVN SKAL UDVIKLES I SAMSPIL MED NATUREN
3. DER SKAL SKABES FORBINDELSER, DER RÆKKER UD I FJORDEN
4. DER SKAL SKABES UDFLUGTSPUNKTER OG OPLEVELSER I NATUREN

# SUPPLERENDE GUIDELINES

## KVALITETSMÅL

Udover de fire kvalitetskrav for hvert delområde, som beskrives i dette dokument, vil der i den videre udvikling og yderligere planlægning være fokus på en række yderligere kvalitetsmål, som fordeles i emner og temaer. Kvalitetsmålene beskrives i nogle supplerende guidelines, som anvendes i dialogen og det videre samarbejde med de konkrete udviklere for de enkelte delområder og byggefelter.



## EKSEMPLER PÅ EMNER OG TEMAER

### ARKITEKTUR OG BYRUMSKVALITET

- Variation og mangfoldighed
- Størrelse, tæthed og højder
- Materialitet
- Mikroklima
- Kantzoner og friarealer

### SOCIAL BÆREDYGTIGHED

- Bygningstyper og boligformsblanding
- Fællessteder/steder til deling
- Steder til eksperimenter
- Tilgængelighed og adgang til vandet

### NATUR, MILJØ OG BÆREDYGTIGHED

- Naturudvikling i stort og småt
- Lokal afledning af regnvand
- Energiforbrug
- Materialevalg og klima aftryk
- Håndtering af støj, jord og geoteknik

### MOBILITET

- Udformning og valg af parkeringsform
- Adgang og integration af parkering i bebyggelse
- Cykelparkering
- Fremme af cykel- og fodgænger trafik

## BÆREDYGTIG BYUDVIKLING I FLODBYEN

### STRATEGI 1:

En tæt og blandet bydel med strøm som fundament

### STRATEGI 2:

En tilgængelig bydel med god mobilitet og fokus på sundhed

### STRATEGI 3:

En bydel med fokus på cirkulær økonomi

### STRATEGI 4:

En varieret bydel med høj kvalitet i bygningsudtryk og materialer samt oplevelsesrige byrum i øjenhøjde

### STRATEGI 5:

En levende bydel med gode naboskaber og grundlag for fælles læring

### STRATEGI 6:

En bydel der spiller sammen med det grønne floddelta langs Gudenåen og Randers Fjord



# APPENDIX: PARKERING

## PARKERINGSLØSNINGER OG INTEGRATION I BYEN

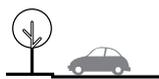


▲ Fordeling af parkeringsløsninger

### PARKERINGSFORHOLD

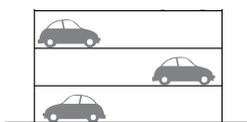
Parkering indpasses med tre grundlæggende parkeringsløsninger; Gade- og terrænparkering, parkeringshus og parkering i konstruktion integreret i de enkelte boligkarréer. Parkeringshusløsningerne findes på Bolværksgrunden og i udnyttelsen (og på sigt evt. udvidelsen) af det eksisterende private parkeringshus i Fischersgade.

Alle løsninger er målrettet markedet i Randers med fokus på parkering tæt på den enkelte bolig. Det er således vurderet, at det i en Randers-kontekst er hensigtsmæssigt at optimere andelen af parkering tæt på egen bolig frem for at etablere fælles parkeringshuse spredt ud over projektområdet. Samtidig er det i arbejdet med udviklingsplanen vurderet at det ikke er ønskeligt at arbejde udelukkende med parkeringsløsninger på terræn, grundet ønsker til bylivs-, byrums- og boligkvaliteter.



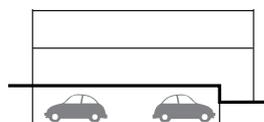
#### Gadeparkering

På terræn, langs veje og i enkelte gårdum



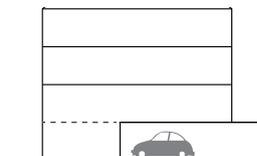
#### Parkeringshus

Som solitære elementer eller som del af karréstruktur



#### Parkering i konstruktion

Plint halvt nedgravet og integreret i bebyggelse



#### Parkering i konstruktion

Plint på terrænniveau, indlejret i bebyggelse



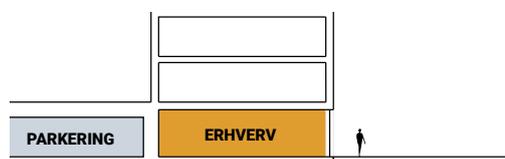


## PRINCIPPER FOR PARKERING I KONSTRUKTION



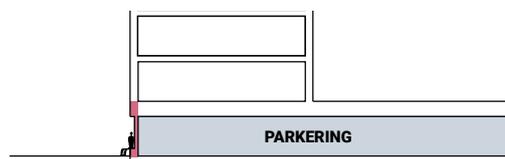
### Duplex

Mulighed for duplex boligtyper, som pakker parkeringen ind. Max 7m dybde på lejlighed i tilfælde af et ønske om ensidige lejligheder i stueetagen.



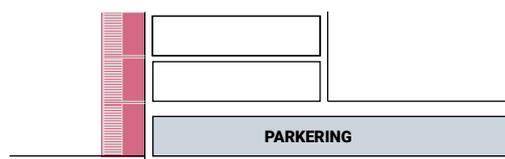
### Udadvendte funktioner og programmer

Ved at forskyde parkeringen kan der skabes større udadvendte arealer til f.eks. erhverv eller café/restauration.



### Modelleret parkeringsfacade

Hvis der placeres parkering ud til facaden skal der arbejdes med at denne bearbejdes således at der opstår muligheder for ophold og at der visuelt er variation.

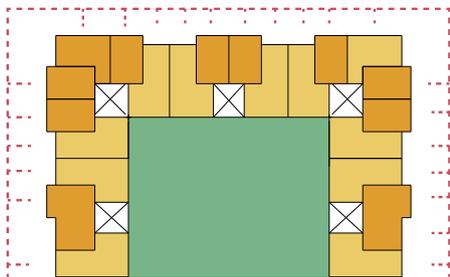


### Opbrydning af facade med opgange og altangange

Hvis parkeringen placeres langs facaden kan opgange eller lign. også være med til at skjule og opbryde stuefacaden, så den aktiveres.

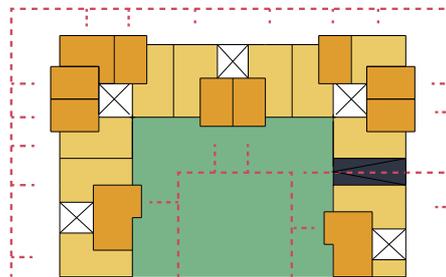


## PRINCIPPER FOR PARKERING OG BRAND



### Ensidige lejligheder mod gadesiden

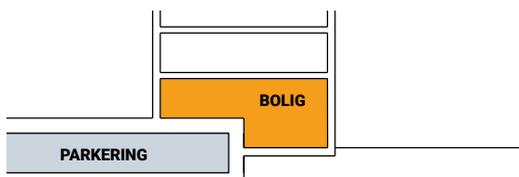
I karréer hvor en højt hævet gård gør brandredning fra gården umulig, sker der udelukkende brandredning fra gadesiden og dermed skal alle ensidige lejligheder ligge mod gadesiden.



### Ensidige lejligheder mod gårdside

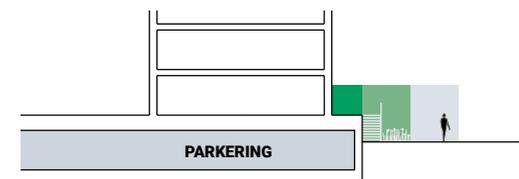
Placeres der ensidige lejligheder mod gårdsiden kræves der adgang til gården i forbindelse med brandredning. Dermed egner disse typer sig bedst ved halvt nedgravede p-løsninger.

## PRINCIPPER FOR HALVT NEDGRAVET PLINT



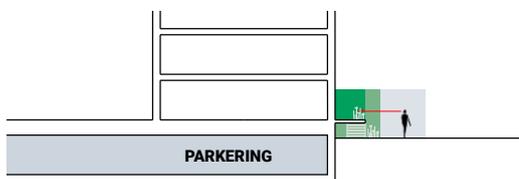
### Sammenhængende bolig med høj stuefacade

Der er mulighed for at lave split level boliger eller boliger med højstuefacade ved den halvt nedgravede parkeringsløsning.



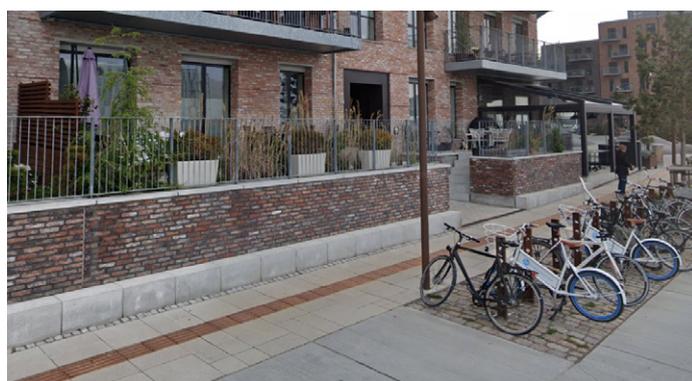
### Højt stueplan

Etableres der et højt hævet stueplan skal kantzonen være tilsvarende bred, så der kan ske en god overgang fra stueetage niveau til gadeniveau.

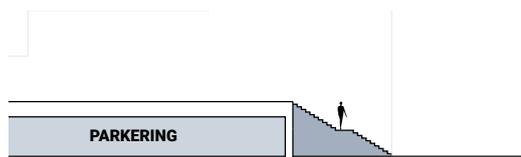


### Dyb nedgravning

Ved en dybere nedgravning kræves der ikke samme bredde kantzone, som ved den høje stueplan. Jo mindre plinten opleves i gadeplan, jo smallere kantzone behøves.

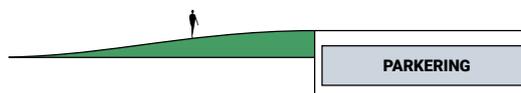


## PRINCIPPER FOR OVERGANGE



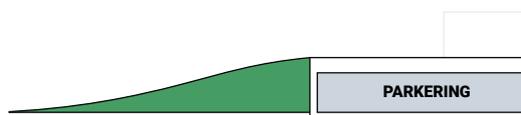
### Adgange

I slip mellem bebyggelsen sikres der adgang til gårdhave gennem trappeanlæg og lign.. Disse adgange integreres med bebyggelsens generelle kantzone bearbejdning.



### Landskabelig bearbejdning

Overgang fra halvt nedgravet plint til landskabet formidles med mindre anlæg, trapper og terrænbearbejdning.



### Landskabeligbearbejdning og evt. klimatilpasning

Enkelte steder vil der være mulighed for at parkeringsplinte indgår som del af en klimatilpasning. Her skal der også ske en blød overgang til landskabet i forlandet.



KVALITETSKRAV

