

Debatoplæg

Principplan for Randers Syd

Vores nye bydel



Indhold

Hæfte 1

3	Randers Syd - Visionen
4	Randers vokser mod syd
6	Fra ideer til principper
	Gennemgang af principperne for de 6 emner
8	Bæredygtighed
10	Bevægelse
12	Natur
14	Sjæl
16	Mangfoldighed
18	Fællesskab
	Principplanens elementer
20	Natur
22	infrastruktur
24	Enklaver
	Særlige planlægningsforhold
26	Trafikstøj
28	Støj i forbindelse med Brusgårdbanen
30	Område med særlige Drikkevandsinteresser
30	Højspændingsledninger

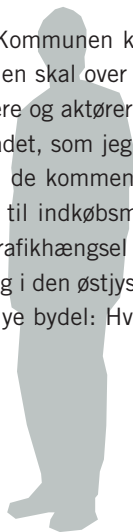
Randers Syd - Visionen

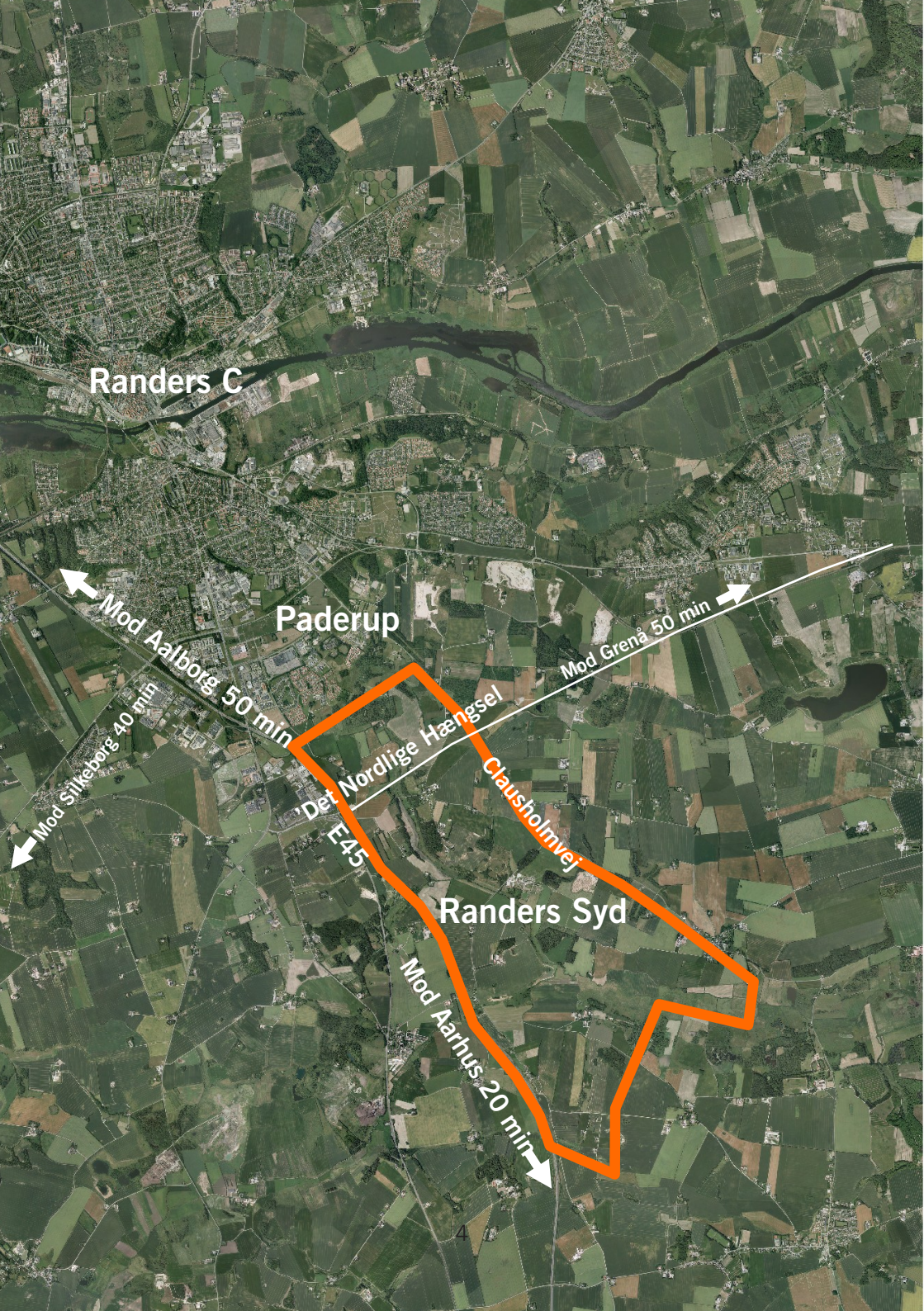
Hvordan vil vi bo i fremtiden? Hvad skal de store linjer være for, at et byområde er attraktivt at bo, leve og være i? Det er hvad byudvikling grundlæggende handler om. Vi skal skabe de bedste rammer for vores fremtidige by og de mennesker, der skal bo her. Det skal være bæredygtigt. Og her er bæredygtighed et bredt begreb, der dækker alt fra miljømæssige og økonomiske hensyn til sociale aspekter. Vi kan ikke bare betragte en enkelt af disse faktorer, men skal se på helheden i vores byudvikling.

Du sidder nu med et forslag til en principplan for den nye sydlige bydel i Randers. En bydel der skal være i balance med naturen. Det bliver en bydel, der vil byde på store rekreative naturområder. Principperne er: Bæredygtighed, Bevægelse, Fællesskab, Miljø, Natur og Sjæl. Principperne er ikke begrænset til et enkelt boligbyggeri i det nye område, men gælder lige fra måden vi organiserer vores by på og planlægger sociale samlingssteder til, hvordan vi beskytter og skaber ny natur.

Udviklingen af den nye by skal ikke drives af kommunen alene. Kommunen kan fremlægge visioner og pege på sammenhænge for en bydel, men den skal over en årrække udvikles i samarbejde mellem offentlige og private deltagere og aktører. Det første af de syv delområder i den nye bydel er Munkdrup-området, som jeg er sikker på, bliver et af kommunens vigtigste byudviklingsområder i de kommende år. Byudviklingen i forlængelse af Paderup ligger perfekt i forhold til indkøbsmuligheder, uddannelsesinstitutioner, E45, det kommende nordlige trafikhængsel og en kommende letbane til Aarhus. Her er optimale vilkår for udvikling i den østjyske millionby. Men allerførst skal vi debattere principperne for vores nye bydel: Hvordan vil vi skabe en ny, trendsættende bydel i Randers?

Claus Omann Jensen
Borgmester i Randers Kommune





Randers C

Paderup

Randers Syd

Mod Aalborg 50 min
Mod Silkeborg 40 min

Mod Grenå 50 min

Det Nordlige Hængsel
Clausholmvej
E45

Mod Aarhus 20 min

Randers vokser mod syd

Hvorfor byudvikle her? Området syd for Paderup byder på store rekreative naturområder langs ådalen, hvilket gør arealet attraktivt til bolig- og fritidsformål. Byudviklingen i forlængelse af Randers by mod syd understøttes desuden af infrastrukturen omkring motorvej E45 og den kommende forbindelse mod Djursland kaldet "Det nordlige hængsel". Randers Syd skal udvikles med øje for den fremtidige linjeføring for letbanen. Centerområderne og uddannelsesinstitutionerne i Paderup understøtter det nye boligområde med indkøbsmuligheder, skoler, videregående uddannelsesinstitutioner mv. Dermed ligger de nye byudviklingsområder som principplanen omhandler optimalt og som den naturlige udvidelse af Randers mod syd.

Hvordan sikrer vi naturen i området? I principplanen for Randers syd er der lagt stor vægt på at indpasse byudviklingen til eksisterende natur- og landskabsforhold med fokus på at beskytte af de rekreative værdier og at sikre en stor biodiversitet i området. Eksisterende beskyttelseslinjer for natur, vand, fredninger og landskabelige sammenhænge er lagt til grund for planlægningen i området. Det er således kun de tiloversblivende landbrugsarealer, som inddrages til ny byudvikling. I planen er der endvidere lagt store rekreative grønne områder til ny natur og bynær skov ind mellem de planlagte boligområder. Det vil være til glæde og gavn for både beboere og det grønne miljø i Randers.

Inddragelse af borgerne? Byrådet vil gerne sikre, at byudviklingen i Randers Kommune sker med en stor inddragelse af borgerne. I forbindelse med udarbejdelsen af principplanen har der været afholdt 2 indledende workshops med deltagelse fra borgere og politikere. På disse workshops er der arbejdet med at finde ideer til hvordan vi skal byudvikle. Det er disse mange ideer som danner grundlaget for principperne i denne plan. Da byrådet ønsker, at alle øvrige borgere får mulighed for at komme med deres ideer og bemærkninger til planlægningen, er principplanen til offentlig debat fra 24. juni til 17. september. Den 11. september vil der blive afholdt en åben offentlig workshop. Information og tilmelding på www.planlaegning.randers.dk

Fra idéer til principper

Hvilke principper ligger til grund for planen? En af de bærende tanker for byudviklingen i Randers Syd er, at de nye arealudlæg til boligformål skal ske med særlig bæredygtig byudvikling for øje: **Der skal gives mere natur tilbage, end der inddrages.** Gennem en omfattende arbejdsproces, der har inddraget borgere, virksomheder, foreninger og politikere, er der i fællesskab fundet 6 hovedtemaer, som skal danne grundlag for den fremtidige byudvikling af Randers Syd.

De seks hovedtemaer er:



Bæredygtighed



Bevægelse



Natur



Sjæl



Mangfoldighed



Fællesskab

Hovedtemaerne er præciseret igennem en række principper, der er retningsgivende for planlægningen af de enkelte boligområder og Randers Syd som helhed.



Alle principper er indarbejdet i planen. Det betyder ikke, at hvert princip gælder for alle områder, men alle er repræsenteret i planen som helhed, med særlige karakteristika i de enkelte delområder. Dermed planlægges et mangfoldigt nyt byområde, med den brede appel, som tilstræbes i Randers Syd.

Hvordan realiseres planen?

Når principplanen vedtages, vil den efterfølgende blive indarbejdet i kommuneplanen, hvorefter den enkelte lokalplan vil tage udgangspunkt heri.

I lokalplanlægningen for de enkelte områder, vil der blive stillet særlige betingelser for arealanvendelse, bebyggelsens art og omfang, der sikrer at planens principper omsættes til virkelighed.

Bydelen i Randers Syd er inddelt i syv enklaver, som hver er forskellige i forhold til landskab, kulturmiljø og natur. Da visse principper er afhængige af eksempelvis områdets topografi eller hinanden, er det ikke muligt at få samtlige principper indarbejdet alle steder. Hver enklave er beskrevet for sig, og det fremgår, hvilke principper der særligt lægges særligt vægt på i hvert område.

I det følgende er de seks hovedtemaer og de enkelte principper beskrevet. Derefter beskrives principplanens overordnede elementer samt de særlige planlægningsforhold, der har betydning for den videre planlægning af området.

I hæfte 2 beskrives de syv enklaver enkeltvis.

Der er udover de to hæfter, som debatoplægget til principplanen består af, udarbejdet et idekatalog hvori materialet fra de afholdte workshops kan ses.

Bæredygtighed

Bæredygtig planlægning er med til at sikre, at vi kan imødekomme de nuværende behov uden at gå på kompromis med fremtidige generationers mulighed for at opfylde deres behov.

Bæredygtighed kan opdeles i tre ligevægtige dele: en social dimension, en økonomisk og en miljømæssig dimension. Det er byrådets mål, at Randers Syd skal indeholde alle tre dimensioner af bæredygtighed.

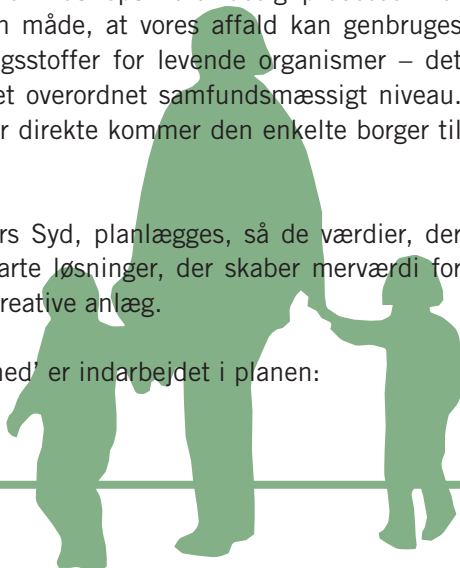
Social bæredygtighed er for eksempel, at flere generationer har mulighed for at bo under samme tag, og at der er boformer, som passer til livets forskellige faser som barn, ung, voksen og gammel – alene eller sammen.

Den miljømæssige bæredygtighed kommer i principplanen for Randers Syd til udtryk på enkeltbygningsniveau såvel som i planlægningen af fællesanlæg, der vil optimere og minimere energiforbruget og dermed minimere CO2 udslip

Minimering af ressourceforbrug handler om at optimere designprocesser for produktion af byggematerialer på en sådan måde, at vores affald kan genbruges i de fremtidige produkter eller som næringsstoffer for levende organismer – det er samtidig **økonomisk bæredygtighed** på et overordnet samfundsmæssigt niveau. Fællesanlæg er ligeledes en optimering, der direkte kommer den enkelte borger til gode.

Bydelen som på sigt skal opføres i Randers Syd, planlægges, så de værdier, der skabes i området, klimasikres gennem smarte løsninger, der skaber merværdi for området som helhed. Det kan være som rekreative anlæg.

Følgende principper for emnet 'bæredygtighed' er indarbejdet i planen:





PRINCIPPER FOR BÆREDYGTIGHED

BÆREDYGTIGT BYGGERI skal opfylde skærpede krav til materialevalg, energi- og varmeløsninger og minimere arealforbruget.

REKREATIV KLIMASIKRING skal sikre området i forhold til øget nedbør og samtidig skabe merværdi for områdets beboere.

BREDT OG VARIET BOLIGUDBUD skal sikre social bæredygtighed.

SMARTE FÆLLESLØSNINGER skal etableres, hvor det giver en bæredygtig gevinst.

MULTIFUNKTIONALITET SKAL BRUGES SOM RESSOURCEBESPARENDE PRINCIP ved indretningen af institutioner, fritidsfaciliteter og kulturelle institutioner.

SUNDHEDSFREMMENDE ANLÆG skal etableres i området til gavn for beboernes trivsel og sundhed.

Hvordan gør vi det:

Bygninger skal producere mere energi end de forbruger. Genanvendelige materialer. Optimeret energiforbrug. Naturlig nedrivning af regnvand. Arealforbrug optimeres ved, at der bygges tættere og/eller højere.

Grønne og frodige regnvandsgrøfter og nedrivningsbassiner som fællesareal. Intelligent arealanvendelse: Lad vådområder være våde og byg, hvor det er hensigtsmæssigt.

Sikre leje-, ejer- eller andelsboliger. Boliger til enlige og boliger til forskellige familiekonstruktioner. Blande områder til tæt-lav boligbyggeri og etageboligbyggeri med parcelhusområder.

Muliggøre komposteringsanlæg, nyttehaver, affaldssortering, genbrugscentral, solcelleanlæg, energiproduktion, vindmøller og regnvandsløsninger.

Multifunktionalitet gennem arealreservation til offentlige formål. Faciliteter der kan bruges af flere brugergrupper samtidig eller på forskellige tidspunkter af dagen.

Mulighed for forskellige former for bevægelse, sport og motion. Lettilgængeligt stisystem, cyklestier, grønne områder, idrætsanlæg. Det skal være nemt og attraktivt at dyrke motion.

Bevægelse

Bevægelse er en overordnet betegnelse for trafik, infrastruktur, aktiviteter, nærhed til for eksempel service og muligheden for at bevæge sig.

Placering og udformning af veje og stier spiller en afgørende rolle i udbygningen af Randers Syd – både i forhold til de rekreative oplevelser og den daglige færdsel mellem bolig, job, institution, dagligvarebutik mv.

Det er gennem bevægelse, at man kan opleve områdets smukke og varierede natur og komme fra eksempelvis arbejde til hjem. Stierne skal binde natur og bebyggelse sammen og være med til at binde eksisterende landsbyer sammen med de nye boligområder. Gennem rekreative stier, attraktive træningspladser, gode cykelstier mv. kan bydelen invitere og motivere til et mere aktivt liv med et stort indhold af både motion og frisk luft. Det skal være nemt at udfolde sig aktivt i området uanset alder og køn. Det betyder også, at den rekreative sti skal starte tæt på boligen, og at der i planlægningen må tænkes på tryghed og sikkerhed. Gode cykelstier i kombination med effektiv offentlig transport skal udgøre et reelt alternativ/supplement til bilen når man skal på arbejde, til fritidsaktiviteter eller købe ind. De nye stier i Randers Syd skal have en god sammenhæng til det eksisterende stisystem, så det bliver let at komme omkring i Randers by.

Følgende principper inden for emnet 'bevægelse' er indarbejdet i planen:





PRINCIPPER FOR BEVÆGELSE

ANLÆG FOR FRITIDSAKTIVITETER skal sikres gennem arealreservation.

KOLLEKTIVE FACILITETER ETABLERES CENTRALT og i nærhed til hinanden i området og skal sikre let tilgængelighed for områdets beboere.

VELUDBYGGET OG EFFEKTIVT VEJSTRUKTUR sikrer hurtig adgang til E45 og Randers bymidte.

KOLLEKTIVE TRAFIKLØSNINGER, herunder den fremtidige letbane eller pendlerbus, der forbinder Randers Syd med Randers og Aarhus.

VARIERET STISYSTEM skal forbinde A og B og sikre oplevelsesrige ruter i området.

INFRASTRUKTUREN MØDES I KNUDEPUNKTER, hvilket giver mulighed for at kombinere forskellige transportformer.

TRYGGE OG SIKRE VEJE OG STIER skal udføres med god belysning, gode oversigtsforhold og adskillelse af gående og kørende trafik.

STINETTET KOBLES MED EN SUPERCYKELSTI der sikrer en hurtig og sikker forbindelse til Paderup og Randers C.

BILFRIE ZONER OG FÆLLESPARKERING bruges i områder med tæt bebyggelse.

Hvordan gør vi det:

Der udlægges arealer til stier, pladser, idrætsanlæg, skaterfaciliteter, svævebane, multibaner, ridebaner mv.

Institutioner, fritidsfaciliteter, kollektiv trafik, letbanestop, indkøb og kulturelle tilbud placeres, så det er hurtigt og nemt at komme dertil og muligt at gå eller cykle mellem tingene.

Det skal være let at koble sig op på den overordnede infrastruktur.

Der indarbejdes mulighed for, at der kan etableres en fremtidig letbane til Randers og Aarhus.

Det skal være en oplevelse at bevæge sig rundt i stisystemet. Dette kan gøres gennem en spændende bearbejdning af stiernes former, bredder og belægninger mv. Stien kan også udbygges som aktivitetsrute eller kunstrute. Her spiller belysningen også en stor rolle.

Tryghed kan skabes gennem den rette udformning og beliggenhed af stisystemet. Belysning er en vigtig del af dette.

Natur

Randers Syd favner begge sider af dalen til Brusgaard Møllebæk. Størstedelen af området dyrkes til landbrug, men der er også en masse natur, som består af enge, randzoner langs åen, skove, beplantningsbælter, mose og vandhuller. Det er en overordnet målsætning med udbygningen af Randers Syd at etablere mere natur og sikre en større biodiversitet end i dag.

Det er marker der inddrages til bebyggelse - ikke naturområder.

Generelt er der stor efterspørgsel på natur helt tæt på boligen. Det skal være nemt og indbydende at komme ud i den friske luft og få en smuk udsigt til natur og et spændende landskab. Naturen er en vigtig parameter for udviklingen af Randers Syd og nærhed til natur skal være en af bydelens store attraktorer. Derfor arbejdes der i planen med at supplere den eksisterende natur med ny natur, blandt andet i form af bynær skov til gavn for både mennesker og dyr. De eksisterende faunapassager skal udbygges med nye forbindelser for at forbedre den natur, der er i området.

For at naturen skal være et aktiv, som også kan anvendes af borgerne, lægges der vægt på at etablere gode adgangsforhold til skov og natur gennem et veludbygget og sammenhængende stisystem i Randers Syd.

Følgende principper inden for emnet 'natur' er indpasset i planen:





PRINCIPPER FOR NATUR

EKSISTERENDE NATUR OG LANDSKAB BEVARES og tænkes ind som attraktive elementer i den nye bydel og afspejles i arkitekturen.

NYE SKOVOMRÅDER sikres gennem arealreservation og kommunal skovrejsning.

NY NATUR skal etableres i forlængelse af eksisterende natur, så der skabes sammenhængende områder, der fungerer som spredningskorridor og styrker dyrelivet.

BOLIGOMRÅDER FORTÆTTES, så der bliver plads til mere natur.

NY BEBYGGELSE INTEGRERES i den eksisterende natur.

MULTIFUNKTIONELLE ANLÆG. Bassiner og grøfter til overfladevand skal etableres som grønne rekreative arealer.

UDSIGTSKILER sikrer en visuel nærhed til naturen fra bebyggelse.

BÆREDYGTIG NATURPLEJE ved afgræsning af naturarealer.

Hvordan gør vi det:

Eksisterende natur er skove, enge, moser, beplantningsbælter, vandhuller med videre.

Kommunen vil gå forrest i målsætningen om at etablere ny natur. Det vil også være muligt at rejse privat skov.

Den eksisterende karakter og vegetation i området, samt de naturligt hjemmehørende arter, danner udgangspunkt for nye naturområder. Grønne forbindelser til naturområder, som grænser op til området, indtænkes i planen.

En kompakt by er en bæredygtig by. En kompakt bydel giver mulighed for at udlægge større arealer til naturområder af høj kvalitet og variation.

Der stilles krav til bebyggelsens tilpasning til terrænet, så den indpasses bedst muligt i landskabet. Der kan bl.a. udstykkes sokkelgrunde, så udearealerne flyder sammen med den omgivende natur.

Naturpleje ved afgræsning giver mulighed for udvikling af en varieret vegetation og forskellige naturlige biotoper.

Sjæl

Hovedtemaet 'sjæl' handler om de bløde værdier, oplevelser og udtryk. 'Sjæl' kan beskrives som kvalitet, harmoni og balance men er svær at diskutere, da det opfattes meget individuelt. 'Sjæl' kan være den lille forskel, der gør bydelen, enklaven, byrummet eller stien til noget særligt.

'Sjæl' kan implementeres på mange niveauer. For eksempel kan borgerinddragelse være med til at skabe et tilhørsforhold og ejerskab. At tage udgangspunkt i det eksisterende landskab og områdets karakteristika er også med til at give området sjæl.

Det er derfor vigtigt i planen at bevare det karakteristiske landskab og de naturkvaliteter som giver Randers Syd sin særlige "sjæl". Men også de karakteristiske bygninger, som har værdi for både lokalsamfundet og kulturarven, er vigtige at bevare og indpasse i byudviklingen af området.

I planen er der indarbejdet flere forskellige principper som kan være med til at give de enkelte områder karakter og sjæl. Det handler blandt andet om at udforme og indrette veje, stier, placering af bebyggelse og grønne områder på en spændende måde, der giver identitet og sjæl. Det kan også være, at bebyggelsens udformning og arkitektur skal have et bestemt udtryk i de enkelte områder, så det er med til at give enhederne karakter og særkende.

Følgende principper inden for emnet 'sjæl' er indpasset i planen:





PRINCIPPER FOR SJÆL

VARIATION I DET BEBYGGEDE MILJØ skal medvirke til at skabe karakter og give sjæl til området.

MULTIFUNKTIONELLE BYRUM skal etableres centralt i bebyggelsen og generere et levende bymiljø.

KUNST skal være synligt i området og være med til at give området og kvarterer en særegen karakter.

FÆLLESOMRÅDER AF HØJ KVALITET og funktionalitet, som kan opfordre til naboskab og samvær.

KULTURARVEN udpeges og indarbejdes i planen.

NATUREN TÆT PÅ. Boligområder tæt på natur giver daglige naturoplevelser med dyreliv og årstidernes skiften.

Hvordan gør vi det:

Vi sikrer en variation af funktioner som boliger, offentlige formål, fritidsfaciliteter, erhverv og handel.

Byrum med plads og rum til ophold, leg, sport, fordybelse, kreativ og kulturel udfoldelse.

Kunsten kan være synlig i bydelen i form af eksempelvis permanente kunstværker, der fungerer som landmarks. Eller udformningen af offentlige arealer til midlertidige kunstprojekter.

Fælles nyttehaver handler ikke kun om at få et fælles udbytte, men om at organisere, kommunikere og om at ville fællesskabet.

F.eks. analyseres landsbyer i området for at klarlægge, hvad den enkelte landsbys rolle er i den store plan. Skal landsbyens afgrænsning fastholdes eller udvides med udstykning?

Der skal sikres udsigt til ubebygget landskab giver også følelsen af at have naturen tæt på.

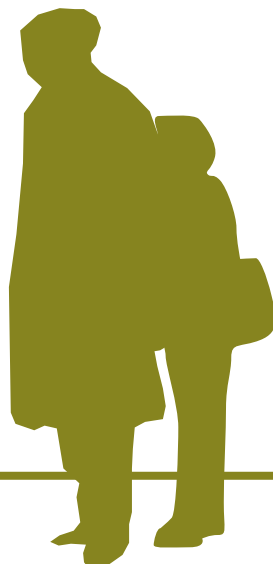
Mangfoldighed

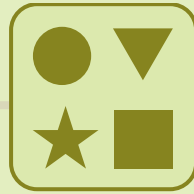
Randers Syd vil fuldt udbygget rumme ca. 5000-6000 boliger fordelt på 7 enklaver. Området skal være mangfoldigt.

'Mangfoldighed' vil særligt komme til udtryk i en variation på bygningsniveau, så der sikres mulighed for mange forskellige boligformer og udtryk. Emnet 'mangfoldighed' afspejler det individuelle menneskes behov for en egen identitet forankret i boligen.

'Mangfoldighed' skal også ses i en social og kulturel sammenhæng. En levende by med liv i gaden og stor aktivitet er ikke mulig med mindre beboerne ønsker det. Der kan planlægges og etableres byrum, der inviterer og muliggør et mangfoldigt byliv. Det er også muligt at tiltrække forskellige typer af mennesker ved at variere boligtyperne i forhold til f.eks. størrelse.

Følgende principper inden for emnet 'mangfoldighed' er indpasset i planen:





PRINCIPPER FOR MANGFOLDIGHED

BRED APPEL. Variation i bydele og bebyggelser skal appellere til forskellige mennesker i forskellige aldre og fra forskellige kulturer.

BOLIGER MED INDIVIDUET UDTRYK i udvalgte områder uden konkrete bindinger til bebyggelsens udformning.

BOLIGOMRÅDER MED SÆRLIGT UDTRYK i form af fælles karakteristika.

PLADS TIL ERHVERVSLIV OG IVÆRKSÆTTERI.

MØDESTEDER ETABLERES for borgere på tværs af kultur, køn og alder.

VARIEREDE NATURTYPER bevares og udbygges til gavn for et mangfoldigt dyreliv og den rekreative værdi.

VARIERET INFRASTRUKTUR opfylder forskellige ønsker og behov til transportform.

Fra højt og tæt byggeri til lavt og åbent byggeri; fra små boliger med fællesfaciliteter til store boliger på selvstændige grunde.

Herunder skal der være plads til eksperimenterende byggeri, utraditionelle boformer og byggeri i flere niveauer.

Sokkelgrunde, mindre enheder, klynger eller små bydele med hver deres unikke samlingssted, udtryk eller kendetegn. f.eks. ens tagematerialer, ens højde eller en anden synlig fællesnævner.

Der reserveres areal til erhverv i området med tilknytning til bydel såvel som infrastrukturen.

Der skal bl.a være mulighed for at opføre en kulturinstitution til religiøst formål.

F.eks tætte/åbne skove, plejede/vilde grønninger, store/små søer, beplantede/ubplantede græsarealer mv.

Infrastrukturen skal tilgodese alle aldre og indrettes til gående, cyklende og kørende trafik, herunder letbane og pendlerbusser.

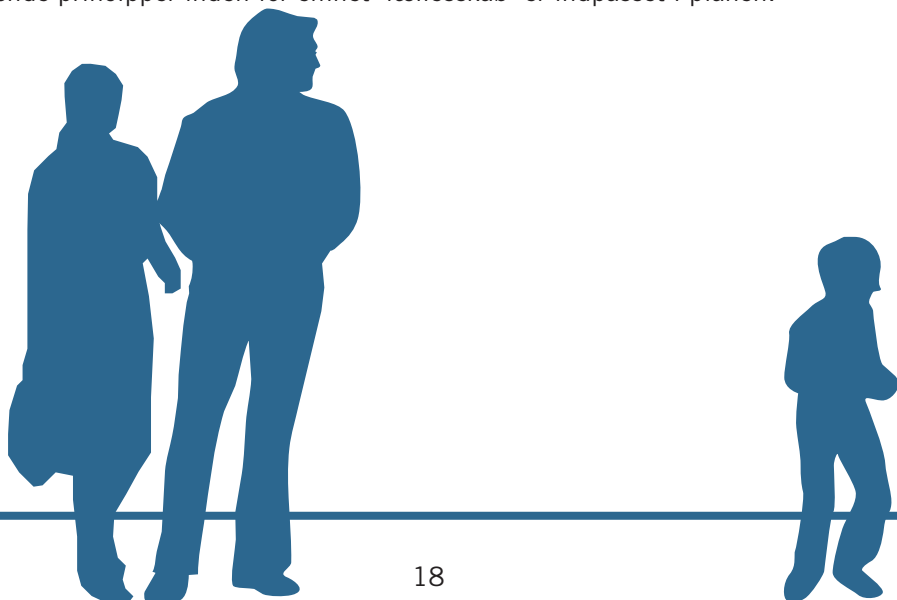
Fællesskab

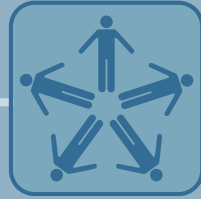
Der er på på de afholdte workshops udtrykt et stort ønske om en høj grad af fællesskab i den nye bydel – borgerne skal kunne komme hinanden ved og deles om faciliteter. Fællesskab er dog én af de ting, der er svær at planlægge for, da fællesskabet bygger på frivillighed. Planen kan imidlertid gøre det nemmere for områdets beboere at vælge og møde fællesskabet.

Borgerinddragelse handler til dels om fællesskab, men efter en inddragende proces, hvor områdets beboere har mødtes, vil fællesskabet også komme mere naturligt. Borgerinddragelse og fællesbeslutninger i f.eks. en grundejerforening styrker også ejerskabet og skaber trykthed.

Steder, hvor mange mennesker mødes, kan opfattes som knudepunkter. Disse knudepunkter kan planlægges og designes til at styrke fællesskabet. Knudepunkter bør placeres, hvor beboerne naturligt mødes som en del af hverdagens bevægelse.

Følgende principper inden for emnet 'fællesskab' er indpasset i planen.





PRINCIPPER FOR FÆLLESSKAB

INDRETNINGEN AF FÆLLESAREALER skal forandre fællesskab.

FÆLLESFACILITETER skal etableres i bebyggelsen for at styrke fællesskabet.

ET FÆLLES CENTRUM FOR RANDERS SYD

NÆRHED skaber overskuelighed, ejerskab og tryghed.

FÆLLESHAVER. Der skal reserveres arealer til fælleshaver, der kan fungere som alternativ til parcelhushaven.

FÆLLESANLÆG TIL ENERGIPRODUKTIONEN skal tænkes ind som fællesløsning.

FÆLLES MØDESTEDER, herunder mulighed for fælleshuse, sikres gennem arealreservation.

Fællesarealer skal invitere til f.eks. ophold eller aktivitet. bål- og grillplads, shelters, bordbænkesæt, overdækning, legeplads, bilvaskeplads mv. Motionsstier og træningspladser etableres i området.

Fællesfaciliteter egner sig godt til tættere boligområder. Her kan bebyggelsen have fællesparkering, -værksted og -affaldssortering.

Mulighed for en skole, institutioner, dagligvarebutik, erhverv mv.

Bydelene opdeles i mindre enheder med en særlig karakter, så beboerne føler et tilhørsforhold.

Komposteringsanlæg, rodzoneanlæg til rensning af spildevand, nyttehaver, affaldssortering, genbrugscentral,

Det kunne eksempelvis være fælles solcelleanlæg, jordvarmeanlæg, hustandsmølle eller lignende teknologier.

Principplanens elementer

Forslag til principplanen, er udarbejdet på grundlag af hovedtemaerne og principperne og beskrives på de følgende sider. Indledningsvis beskrives de overordnede strukturer, der er gældende for området som helhed. I hæfte 2 beskrives de 7 enklaver, som området er delt op i nærmere, herunder hvilke særlige forhold og principper, der gør sig gældende for hver enkelt. Hver enklave er markeret på luftfoto og et kortdiagram viser den mulige placering af ny bebyggelse, ny skov, naturområder og nye veje og stier samt en mulighed for at udbygge den kollektive infrastruktur med en letbane og/eller pendlerbus til Aarhus. Infrastrukturen mødes i lokale knudepunkter. Den enkelte enklave er derudover beskrevet med afsæt i de 6 hovedtemaer. Hovedtemaerne er vægtet forskellig i enklaverne, så der opstår en særlig identitet, som også fremgår af den beskrivelse, der ledsager hver enkelt enklave

Principplanen består overordnet af tre elementer - natur, infrastruktur og enklaver. Naturen har sammen med infrastrukturen været styrende for planlægningen af enklaver med bebyggelse i Randers Syd. På modstående side angives de principper, der gør sig gældende på det overordnede plan.

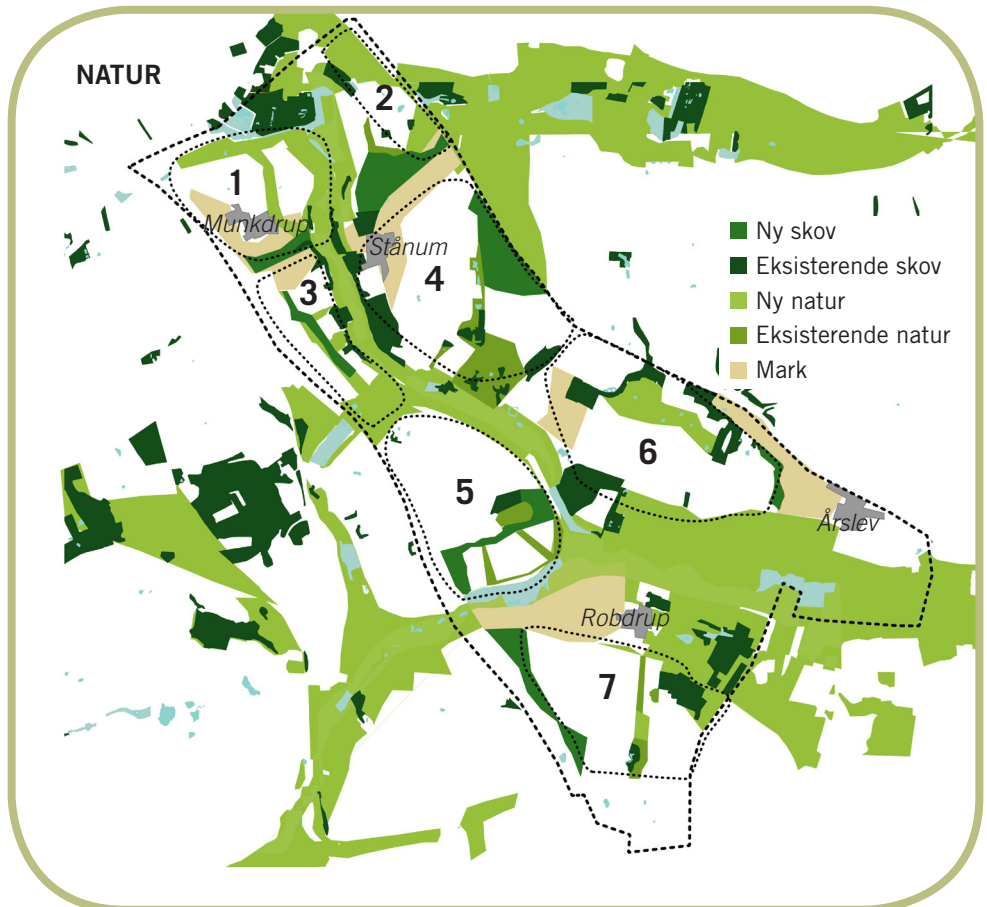
NATUR

Eksisterende natur og landskab bevares og udbygges med **ny natur** i forlængelse heraf. Den eksisterende karakter og vegetation i området, skal danne udgangspunkt for nye naturområder. Grønne forbindelser til naturområder som grænser op til området er indtænkt i planen. Der udpeges **nye skovområder** i tilknytning til eksisterende skov og hvor det er hensigtsmæssigt som visuel afskærmning mod de større veje. Ådalen skal friholdes for nye tværgående vejforbindelser og det eksisterende vejnet skal danne grundlag for trafikplanlægningen af området.

OVERORDNEDE PRINCIPPER GÆLDENDE FOR HELE PLANEN

NATUR

- Eksisterende natur og landskab bevares
- Nye skovområder
- Ny natur
- Beskyttelse af grundvand



Principplanens elementer

INFRASTRUKTUR

Trafikalt bygger principplanen på det eksisterende vejnet og den overordnede infrastruktur i form af E45, Det Nordlige Hængsel og Clausholmvej. Infrastrukturen er bygget op omkring centrale knudepunkter, lokalt placeret i hver enkelt enklave. I disse knudepunkter samles/mødes veje, cykel- og gangstier og her placeres ligeledes stoppesteder til den fremtidige letbane eller pendlerbusser. Knudepunkternes placering er vist på kortbilagene.

Der etableres en ny hovedvej parallelt med motorvejen. Fra denne vej og Clausholmvej sker adgang til de enkelte enklavers mindre boligveje. Vejstrukturen sikrer hurtig adgang til Randers C, Århus, E45 og det nordlige hængsel.

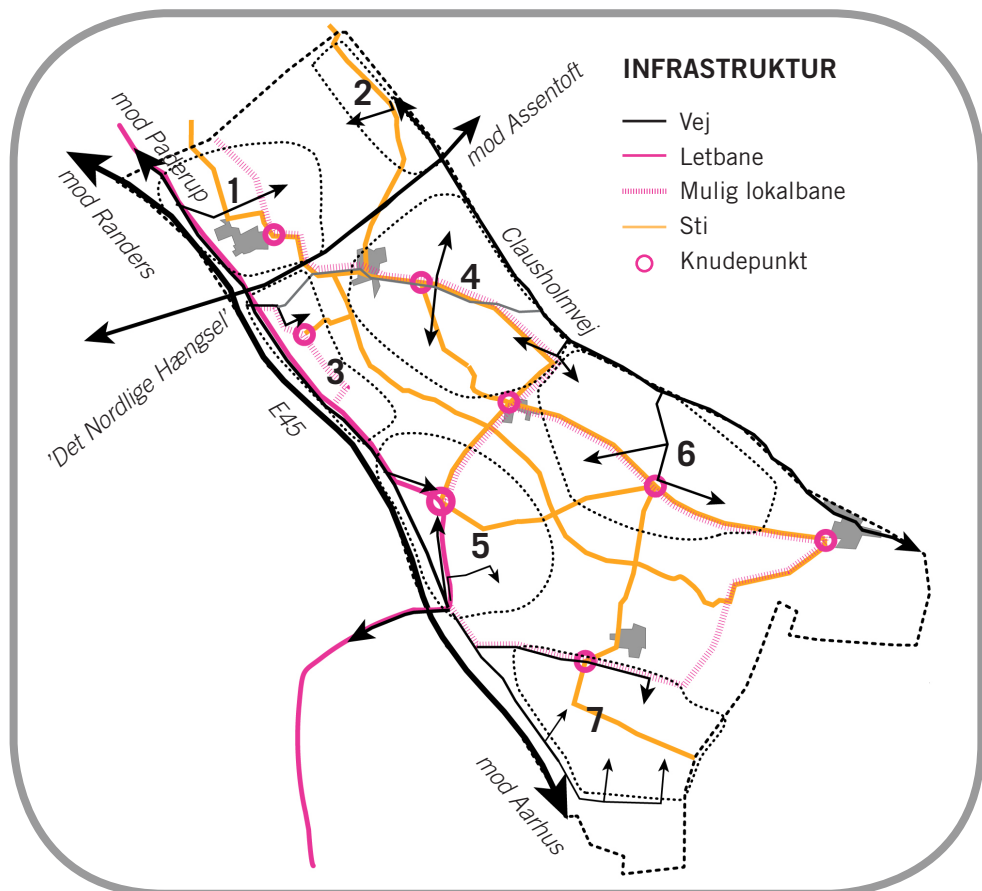
Et veludbygget stisystem sikrer gode forbindelser såvel internt som eksternt. En supercykelsti, som en hurtig og direkte stiforbindelse nord-syd i området, et net af direkte forbindelser imellem enklaverne og gode interne stier mellem de enkelte boligområder indenfor enklaverne.

Enklave 5 planlægges som et fælles centrum for Randers Syd. En fremtidig letbaneforbindelse og/eller pendlerbus mellem Aarhus og Randers kan komme ind i området fra syd, og der er planlagt et stop i Enklave 5, før den fortsætter mod Paderup og Randers C.

Der er i planen desuden indarbejdet mulighed for at udbygge de **kollektive trafikløsninger** med en lokal-letbane/pendlerbus, der kan knytte enklaverne til hinanden og resten af Randers. Traceer indgår i det planlagte stinet, der dimensioneres med mulighed for at udvide med et letbanespor/pendlerbusvej.

OVERORDNEDE PRINCIPPER GÆLDENDE FOR HELE PLANEN INFRASTRUKTUR

- Veludbygget og effektivt vejstruktur
- Kollektive trafikløsninger
- Varieret stisystem, herunder supercykelsti
- Infrastrukturen mødes i knudepunkter
- Trygge og sikre veje og stier



Principplanens elementer

ENKLAVER

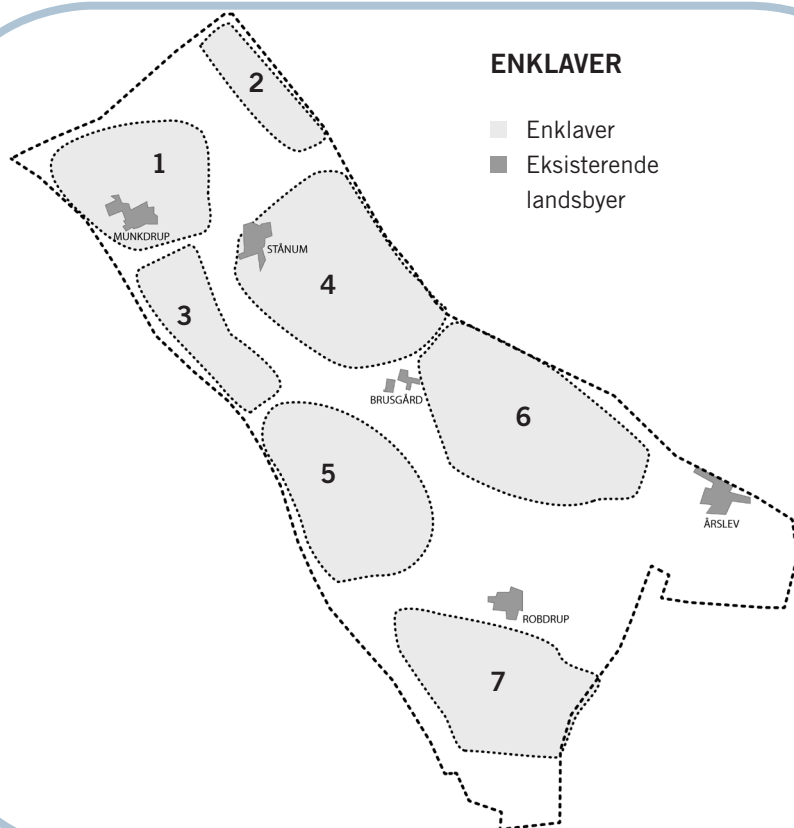
Randers Syd er struktureret omkring 7 enklaver, der underordnes **natur** og **kulturlandskab** samt trafikale forbindelser i området. Hver enklave skal underinddeles i mindre enheder ud fra et princip om, at **nærhed** skaber overskuelighed, fællesskab og tryghed. Desuden bevirker denne struktur, at området kan lokalplanlægges og udvikles i hensigtsmæssige etaper. Randers syd skal **appellere bredt** og for at sikre **variation** i beboersammensætningen skal enklaverne indeholde mange forskellige boligtyper: som for eksempel parcelhuse, etagebyggeri og rækkehuse.

Enklaverne er nærmere beskrevet i hæfte 2, hvor hver enklave er markeret på luftfoto og et kortdiagram viser den mulige placering af ny bebyggelse, ny skov, naturområder og nye veje og stier samt en mulighed for at udbygge den kollektive infrastruktur med en letbane/pendlerbus. Den enkelte enklave er derudover beskrevet med afsæt i de 6 hovedtemaer. Hovedtemaerne er vægtet forskellig i enklaverne, så der opstår en særlig identitet, som også fremgår af den beskrivelse, der ledsager hver enkelt enklave.

OVERORDNEDE PRINCIPPER GÆLDENDE FOR HELE PLANEN

ENKLAVER

- Bred appel
- Variation og forskellighed i det bebyggede miljø
- Kulturarven udpeges og indarbejdes i planen
- Et fælles centrum for Randers Syd i enklave 5
- Rekreativ klimasikring



Særlige planlægningsforhold

TRAFIKSTØJ

Randers Syd afgrænses mod vest af motorvej E45. Den store mængde trafik medfører en del vejtrafikstøj. Derfor skal det i planlægningen sikres, at der bliver etableret særlige foranstaltninger, så grænseværdierne for støj kan overholdes i de nye boligområder.

I forbindelse med principplanen er der udarbejdet en støjberegning for området. Formålet er at bestemme den forventede vejtrafikstøjbelastning ved de planlagte udviklingsområder.

Støjberegningerne bekræfter, at det kræver særlige afværgeforanstaltninger, hvis byudviklingsområderne langs motorvej, skal anvendes til boliger eller støjfølsomme erhverv.

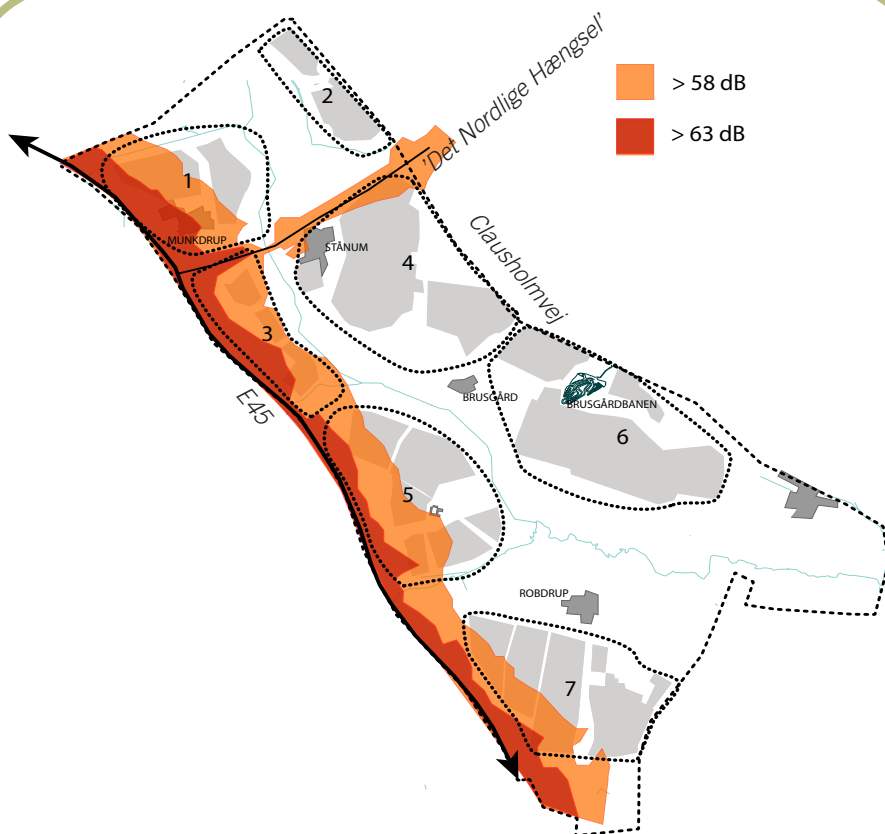
I byudviklingsområderne langs Clausholmvej er grænseværdien for støj fra vejtrafik for boliger overholdt i størstedelen af enklaverne. Det er kun helt ud til motortrafikvejen 'Det Nordlige Hængsel' og Clausholmvej, hvor der er mindre zoner, som vil være støjbelastet, hvis der ikke støjafskærmes.

En detaljeret støjberegning for Enklave 1 viser at det er muligt at overholde grænseværdien for støj i boligområdet med støjafskærmning. Det forudsættes derfor, at det samme gælder for de øvrige enklaver.

Der vil blive udarbejdet detaljerede støjberegninger i forbindelse med lokalplanlægningen. Disse vil danne grundlag for udformningen af støjafskærmningen.

TRAFIKSTØJ - STØJDBREDELSESKORT

- Boligområders, institutioner, skoler mv. har en grænseværdi for støj fra vejtrafik < 58 dB
- Erhvervs har en grænseværdi for støj fra vejtrafik < 63 dB
- Kortet viser støjdbredelsen under nuværende forhold
- Støjafskærmning vil de fleste steder kunne reducere støjbelastningen fra motorvejen.



STØJ FRA BRUSGÅRDBANEN

Motocrossbanen Brusgårdbanen ligger i Randers Syd i enklave 6. Banen er drevet af Randers Motor Sport og er af en høj kvalitet til træning og afvikling af løb. Der må køres på banen 3 gange om ugen. Banens placering betyder, at antallet af køredage ikke kan øges på grund af støjbelastningen af boliger i området. Udvidelsesmulighederne for banen er, med den nuværende placering, meget begrænsede.

Støjpåvirkede arealer må ikke udlægges til støjfølsom anvendelse, dvs. boliger, institutioner og visse erhverv, medmindre det i planlægningen sikres at der etableres en tilstrækkelig afskærmning, der sikrer, at arealerne ikke fremadrettet bliver støjbelastede. Derfor er der udarbejdet en rapport, der beregner støjkonsekvensområdet omkring Brusgårdbanen og effekten af eventuel støjafskærmning.

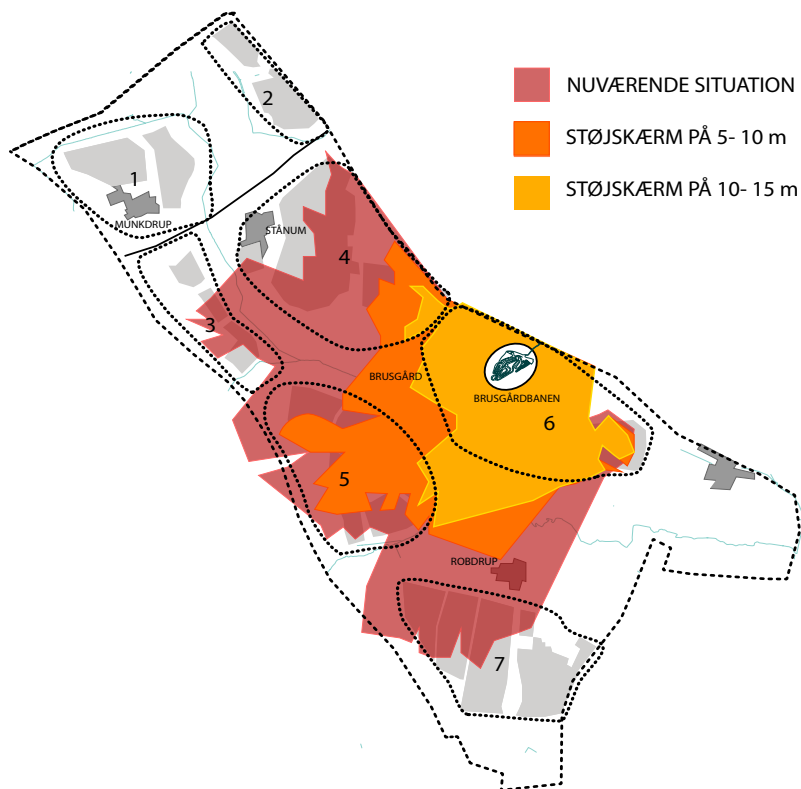
Kortet viser støjdbredelsen under nuværende forhold, samt effekten af støjafskærmning i henholdsvis topkote 45 og 50.

På kortet side 29 ses den nuværende situation, hvor det røde område støjbelastes over den vejledende støjgrænse. Der er desuden vist støjbelastning med to muligheder for støjafskærmning. Den orange farve viser støjbelastninger i området med en forudsat støjafskærmning af banen med en topkote 45. Det vil betyde en 5 til 10 meter støjskærm placeret ovenpå eksisterende volde. Alternativt er der udført en supplerende beregning, hvor støjskærmen er forudsat med en topkote 50, dvs. en højde på ca. 10-15 m over jordvolden.

Som de eksisterende forhold er i dag, vil det være muligt at byudvikle enklave 1 og 2 samt dele af enklave 3, 4 og 7 uden konsekvenser for Brusgårdbanen. Yderligere byudvikling af området vil være betinget af støjafskærmning omkring Brusgårdbanen eller ændringer af banens drift.

BRUSGÅRDBANEN MOTOCROSS - STØJKONSEKVENSSOMRÅDE

- Støjkonsekvensområdet er den zone omkring motorsportsbanen, hvor støjbelastningen er højere end de vejledende grænseværdier.
- Støjudbredelseskort med forudsat 20 motorcykler samtidig, og en vejledende støjgrænse for boligområder i aftenperioden på 43 db(a)



OMRÅDE MED SÆRLIGE DRIKKEVANDSINTERESSER (OSD)

En del af den nye bydel beliggende i et område med særlige drikkevands-interesser (OSD). Den endelige kortlægning af OSD områdets afgrænsning vil blive fastlagt i forbindelse med statens grundvandskortlægning. Grundvandskortlægningen i Randers Syd forventes at være afrapporteret senest ved udgangen af 2015. Herefter skal kommunen udarbejde indsatsplaner for de områder, staten har udpeget til indsatsområder for drikkevandsbeskyttelse.

Enklaverne 2, 4 og 6 ligger øst for ådalen og inden for OSD. Den nuværende lovgivning betyder, at arealerne så vidt muligt skal friholdes for udlæg af arealer til byudvikling. Der kan dog udlægges arealer til byudvikling, hvis det kan godtgøres, at der ikke er alternative placeringer, og at byudvikling ikke indebærer en væsentlig risiko for forurening af grundvandet.

Enklave 2 er omfattet af rammer i kommuneplanen til boligbyggeri, og kan derfor byudvikles, dog under forudsætning af, at der opstilles særlige betingelser herfor, så grundvandet er beskyttet mod forurening. Det kunne eksempelvis være krav om sokkeludstyknings, kommunale fællesarealer og særlig rensning af vejvand.

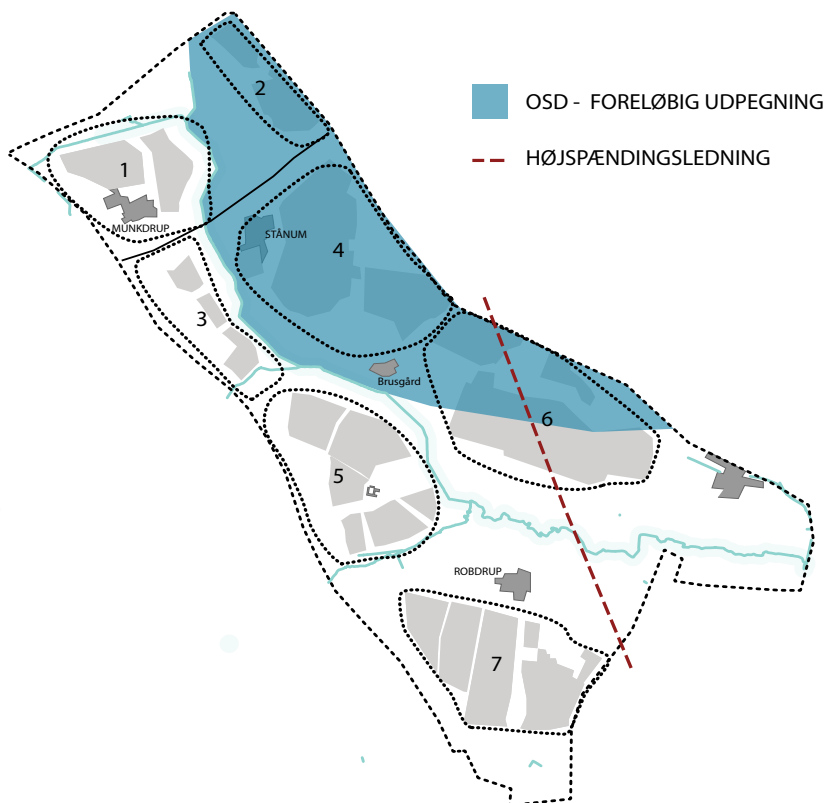
Principplanen er imidlertid en langsigtet udviklingsplan for området, og derfor er arealerne taget med. Mulighederne for byudvikling inden for OSD kan ændre sig med teknologien og fremtidige lovændringer.

HØJSPÆNDINGSLEDNINGER

Gennem enklave 6 går en højspændingsledning og ved udvikling af dette areal skal luftledningerne omlægges til jordkabler.

OMRÅDE MED SÆRLIGE DRIKKEVANDSINTERESSER - OSD

- Området der er foreløbigt udpeget som OSD er vist på kort
- Den endelige udpegnings og mulighederne indenfor OSD fastlægges i forbindelse med statens grundvandskortlægning.
- OSD forventes endelig fastlagt i 2015.
- Byudvikling indenfor OSD må ikke indebære en risiko for forurening af grundvandet.



Da byrådet ønsker at alle borgere får mulighed for at komme med deres ideer og bemærkninger til planlægningen, er oplægget til offentlig debat fra 24. juni til 17. september.

Den 11. september bliver der afholdt en åben offentlig workshop.

Information, program og tilmelding til workshoppen på: www.planlaegning.randers.dk

Principplan for Randers Syd - Debatoplæg 2014 - hæfte 1

Udarbejdet af

Randers Kommune
www.randers.dk



Støttet af

Realdania
Byplanlaboratoriet
Strategisk forskningsråd
Bascon A/S

1

Debatoplæg

Principplan for Randers Syd

Vores nye bydel



Indhold

Hæfte 2

Gennemgang af enklaverne

Luftfoto, dispositionsplan, principper og beskrivelse

3	Indledning
6	Enklave 1
12	Enklave 2
18	Enklave 3
22	Enklave 4
28	Enklave 5
34	Enklave 6
40	Enklave 7

Indledning

Hæfte 2

I hæfte 2 gennemgås de 7 enklaver i byudviklingsområdet Randers Syd.

Hver enklave er markeret på et luftfoto og et kortdiagram viser den mulige placering af ny bebyggelse, ny skov, naturområder og nye veje, pendlerstationer og stier samt en mulighed for at udbygge den kollektive infrastruktur med en letbane, lokalbane, pendlerbusser og tilhørende pendlerparkeringspladser. Den enkelte enklave er derudover beskrevet med afsæt i de 6 hovedtemaer der er beskrevet i hæfte 1. Hovedtemaerne er vægtet forskellig i enklaverne, så der opstår en særlig identitet, som også fremgår af den beskrivelse, der ledsager hver enkelt enklave. Denne vægtning illustreres grafisk ved størrelsen af ikonerne for de 6 hovedtemaer.







Erhverv 1

Uddannelsesinstitutioner

Randers Storcenter

Paderup

Paderup Mose

Nyt boligområde

Brusgård møllebæk
Nyt boligområde

Munkdrup

Erhverv

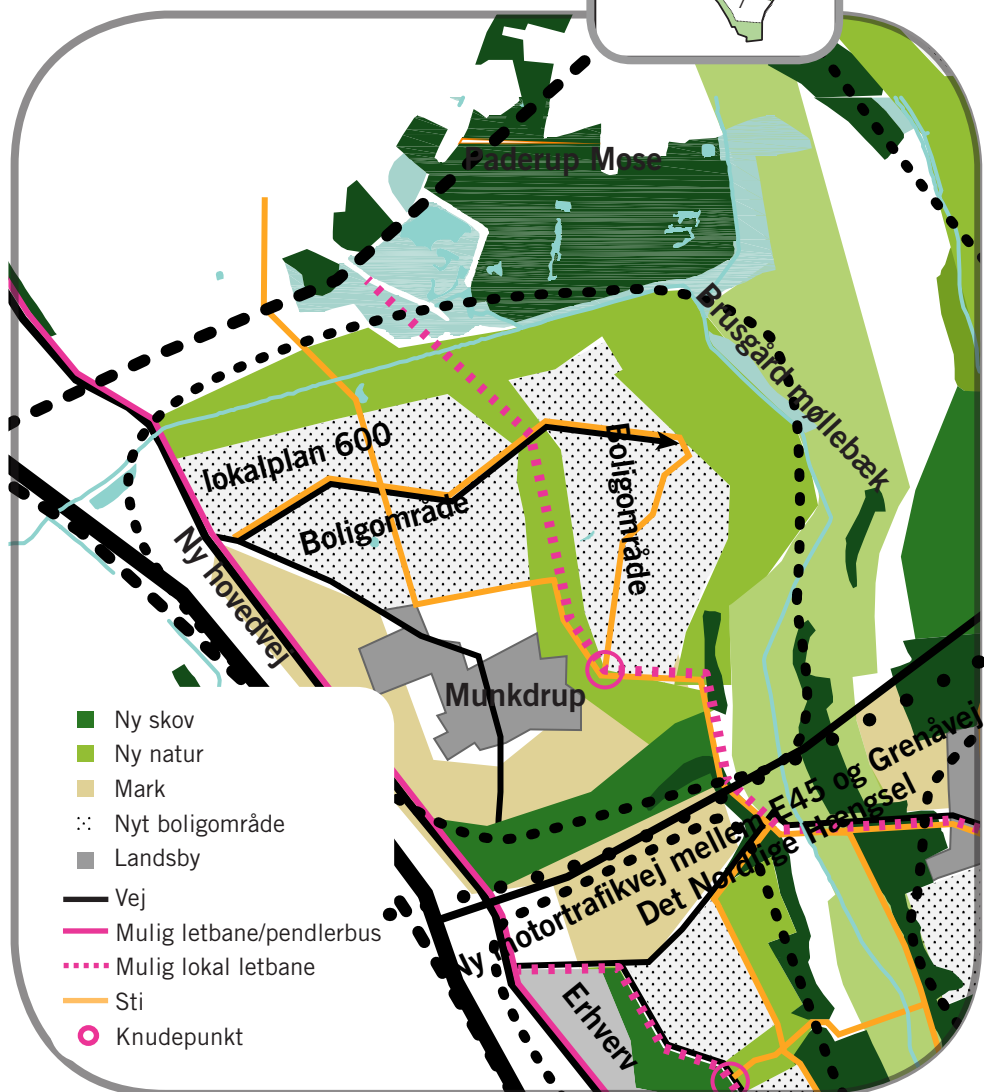
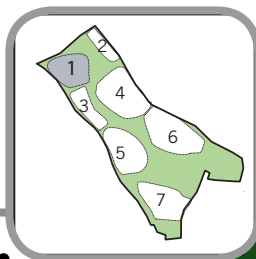
E45 afkørsel 43

Ny motortrafikvej mellem E45 og Grenåvej

Det Nordlige Hængsel
Nyt erhvervsområde

Enklave 1

kortdiagram



Principper for enklave 1

Bæredygtighed



- Bæredygtigt byggeri
- Smarte fællesløsninger
- Sundhedsfremmende anlæg

Bevægelse



- Varieret stisystem
- Kollektive faciliteter

Natur



- Ny natur
- Udsigtskiler
- Bæredygtig naturpleje

Sjæl



- Kulturarven udpeges og indarbejdes i planen
- Fællesområder af høj kvalitet og funktionalitet
- Naturen tæt på

Mangfoldighed



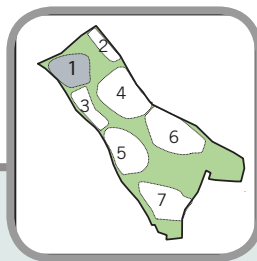
- Boliger med individuelt udtryk
- Mødesteder etableres
- Varierede naturtyper bevares og udbygges

Fællesskab



- Enklaven opdeles i mindre enheder
- Fælleshaver
- Fælles mødesteder

Enklave 1



Enklaven er karakteriseret ved den eksisterende landsby Munkdrup samt Paderup mose mod nord. Mosen adskiller enklaven fra de eksisterende boligområder i Paderup. Enklaven afgrænses mod øst af ådalen ved Brusgård Møllebæk, som er et karakteristisk gennemgående træk igennem hele Randers Syd.

Enklaven er den nordligste af enklaverne og vejbetjenes af en ny hovedvej, anlagt parallelt med motorvejen. Fra hovedvejen anlægges en fælles fordelelsesvej til boligområderne, som forgrener sig i mindre boligveje.

Der etableres **ny natur** i enklaven, idet der sikres åbne grønne arealer op til Paderup Mose. Mod syd udpeges et areal til plantning af ny skov, der vil fungere som afskærmning mod den kommende hovedvej. En grøn kile danner en forbindelseskorridor mellem Paderup Mose og Alling Ådal. Den grønne kile opdeler enklaven i to **mindre enheder** og fungerer samtidig som en **udsigtsskile**, der får **naturen tæt på** boligerne.

Et varieret stisystem servicerer området internt og forbinder enklaven med de øvrige enklaver og Paderup. Stinettet samles i et knudepunkt ved den grønne kile. Her er der mulighed for i fremtiden at etablere et letbanestop/lokalbanestop og pendlerbusstop. Områder tættest på dette knudepunkt fortættes med **bæredygtigt byggeri**, hvor der kan gives mulighed for at bygge tættere og højere og derved fokusere på optimering af arealforbruget per boligenhed og fremme **smarte fællesløsninger**.

beskrivelse fortsættes på næste side //

De øvrige boligområder udgøres af **boliger med individuelt udtryk**. Dog skal der i planlægningen indbygges et bæredygtigt incitament til at minimere arealforbruget pr. boligenhed. Det kan betyde, at der gives en udvidet mulighed for dobbelthuse eller at der i områder med kuperet terræn stilles krav om byggeri i flere etager, der kan minimere terrænreguleringer, så det bebyggede landskab beholder store dele af dets oprindelige karakteristika.

I villa og parcelhusområder skal **fællesområder af høj kvalitet** og **kollektive faciliteter** etableres centralt og derved sikre let tilgængelighed hertil for områdets beboere. Det kan være en kombination af store fælles friarealer til boldspil, legepladser og natur. Der skal udlægges arealer, hvor det er muligt at etablere **fælleshaver**, som supplement til mindre private udearealer. Fælleshaver vil også have stor betydning for det lokale fællesskab.

Indenfor enklaven skal der indgå **fælles mødesteder**, der kan opfordre til naboskab. Det eksisterende forsamlingshus i landsbyen Munkdrup er en velfungerende ramme omkring fællesskab i området og skal styrkes i planlægningen med mulighed for en udvidelse og rekreative udearealer. Derved vil der sikres en fysisk forbindelse mellem de nye boligområder og **kulturarven** i området; landsbyen Munkdrup, som ellers friholdes for ny bebyggelse.

// se luftfoto og kortdiagram på side 4 og 5



Enklave 2

Luftfoto

Paderup

Nyt boligområde

Clausholmvej

Paderup Mose

Nyt boligområde

Munkdrup

Ny vej mellem E45 og Grenåvej

Stånrum

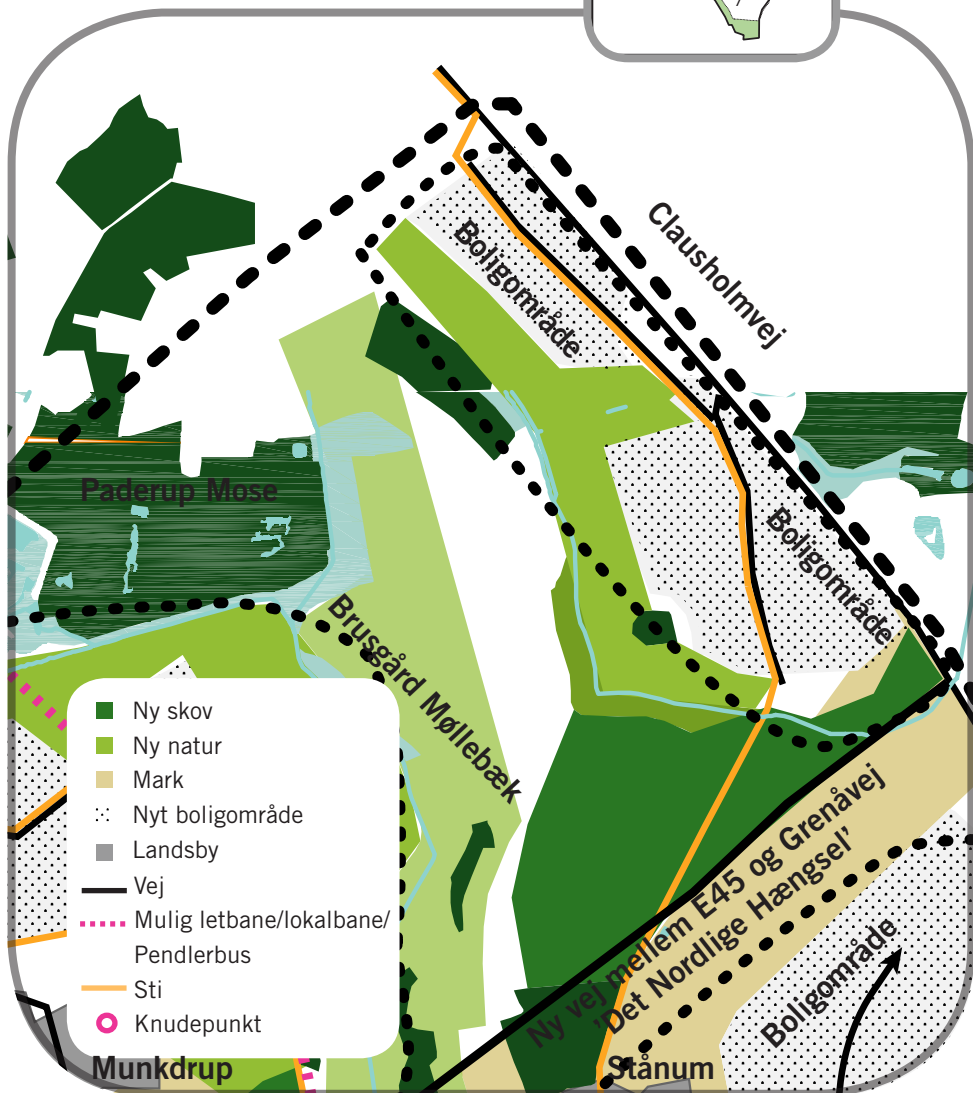
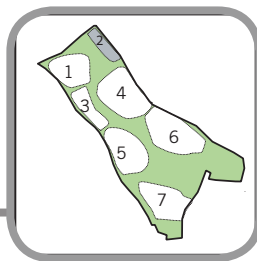
E45 afkørsel 43

2



Enklave 2

kortdiagram



Principper for enklave 2

Bæredygtighed



- Bæredygtigt byggeri
- Smarte fællesløsninger
- Beskyttelse af grundvand
- Minimeret arealforbrug

Bevægelse



- Varieret stisystem
- Kollektive faciliteter
- God adgang til natur
- Mange grønne områder

Natur



- Ny natur
- Udsigtskiler
- Bæredygtig naturpleje
- Ingen sprøjtemidler
- Ikke naturskadelige materialer

Sjæl



- Fællesområder af høj kvalitet og funktionalitet
- Naturen tæt på

Mangfoldighed



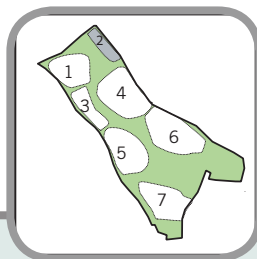
- Punkthuse
- Mødesteder etableres
- Varierede naturtyper bevares og udbygges

Fællesskab



- Grønne områder
- Fælles mødesteder

Enklave 2



Enklaven er karakteriseret ved, at der ligger flere mindre og spredte bebyggelser i området. Mod nord er enklaven afgrænset af den grønne kile og Paderup Mose. Enklaven afgrænses mod øst af Clausholmvej, der ligger som den østlige afgrænsning af hele Randers Syd. Mod syd afgrænses området af "Det nordlige hængsel" og mod vest af Ådalen omkring Brusgaard Møllebæk som løber gennem hele Randers Syd.

Området har et meget markant og karakteristisk landskab, der er stærkt kuperet med stejle skrænter mod syd. Det egner sig derfor særligt til bebyggelser som kan **indpasses i naturen og landskabet**. Da der er en del eksisterende bebyggelse i området, er det vigtigt, at den nye bebyggelse kan integreres med det, der allerede er bygget. Principielt som en form for **huludfyldning**.

Enklaven er den nordøstligste af enklaverne og vejbetjenes fra Clausholmvej. Fra hovedvejen anvendes den eksisterende vejforbindelse som fordelingsvej til boligområderne, herfra kan de enkelte mindre områder forsynes med boligeveje.

Der etableres **ny natur** i enklaven. Der sikres grønne arealer op til Paderup Mose som kan fungere som faunapassage. Mod syd udpeges et areal til plantning af ny skov, der vil fungere som afskærmning mod den kommende hovedvej "Det nordlige hængsel". Der udlægges grønne kiler omkring de mindre boligområder i enklaven. Disse grønne kiler ligger som en bufferzone mod vest mellem Ådalen og de kommende boligområder. Den grønne kile opdeler enklaven i to **mindre enheder** og fungerer samtidig som en **udsigtsskile**, der får **naturen tæt på** boligerne.

beskrivelse fortsættes på næste side //

En overordnet stiforbindelse forbinder området med de øvrige enklaver og Paderup. Et internt stinet skal forbinde de enkelte boligområder til det overordnede stinet i forbindelse med lokalplanlægningen.

Bebyggelse i enklaven vil primært bestå af huludfyldning i form af enkelte villaer på sokkelgrunde ved det eksisterende byggeri samt **punkthuse** i flere etager, der ligger som enkelte bygningsvolumner i landskabet. For at tilpasse byggeriet, til det kuperede landskab, skal terrænreguleringer ved byggeri minimeres, så det bebyggede landskab beholder store dele af dets oprindelige karakteristika.

Punkthuse skal opføres i flere etager på sokkelgrunde og uden private haver, da området ligger, hvor der er **særlige drikkevandsinteresser**. Det betyder at der skal tages særlige hensyn for at beskytte drikkevandet, hvorfor der stilles krav om kommunalt ejede udearealer, så det kan sikres at driften sker uden brug af eksempelvis sprøjtegifte. Planlægningen af området skal sikre bæredygtigt byggeri, med fokus på **minimering af arealforbruget** per boligenhed og **smarte fællesløsninger**.

Da der i området ikke gives mulighed for etablering af egne haver, skal gode forbindelser til de grønne områder og naturen ved Paderup Mose prioriteres. **Bevægelse** i form af gode stiforbindelser samt etablering af fællesarealer til udendørs udfoldelser er vigtigt i denne enklave.

De steder, hvor der planlægges huludfyldning i forbindelse med de eksisterende bebyggelser, vil der primært være tale om **boliger med individuelt udtryk** i form af villaer og parcelhuse. Disse boliger udstykket på sokkelgrunde uden private haver, for at beskytte drikkevandet.

// se luftfoto og kortdiagram på side 10-11



Enklave 3

Luftfoto

Munkdrup

Ny vej mellem E45 og Grenåvej

Stånrum

E45 afkørsel 43

Nyt boligområde

Nyt erhvervsområde

E45

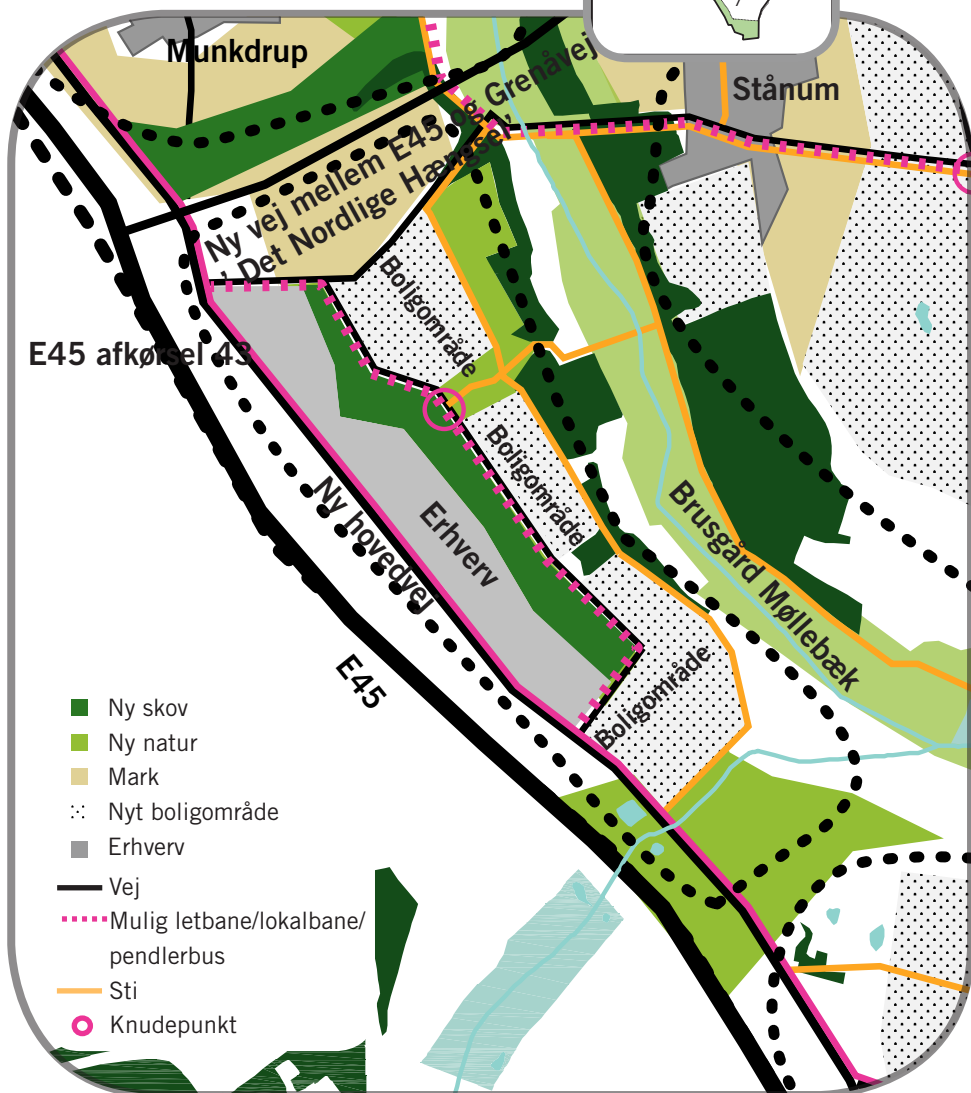
Brusgård Møllebæk

Nyt boligområde

18

Enklave 3

kortdiagram



Principper for enklave 3

Bæredygtighed



- Bæredygtigt byggeri
- Smarte fællesløsninger

Bevægelse



- Bilfrie zoner og fællesparkering

Natur



- Ny natur
- Ny bebyggelse integreres i den eksisterende natur
- Boligområder fortættes

Sjæl



- Variation og forskellighed i det bebyggede miljø
- Fællesområder af høj kvalitet og funktionalitet
- Naturen tæt på

Mangfoldighed



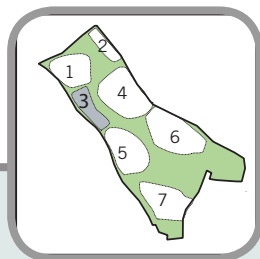
- Boligområder med særligt udtryk
- Plads til erhvervsliv og iværksætteri

Fællesskab



- Indretningen af fællesarealer skal fordre fællesskab
- Fællesfaciliteter
- Fællesanlæg til energiproduktion
- Fælles mødesteder

Enklave 3



Enklaven ligger med skovbrynet og et faldende terræn til ådalen mod øst og motorvejen og den nye hovedvej mod vest.

Der udlægges et område til lettere **erhverv**, der kan udnytte en optimal eksponering fra den nye hovedvej og E45. Mellem erhverv og boliger udlægges et areal til **ny natur** i form af skovbælte, for at skærme boligerne mod den nye hovedvej samt erhverv og samtidig for at skabe et boligområde karakteriseret af nærhed til naturen.

Det nye boligområde planlægges som et område til tæt-lavt byggeri i form af rækkehuse, kædehuse og etageboliger. Bebyggelsen skal **integreres i den eksisterende natur**, så de mindre slugter danner grønne kiler mellem klyngerne af bebyggelse. Vekselvirkningen mellem de grønne områder og bebyggelsen giver god adgang til grønne **fællesarealer af høj kvalitet** fra alle boliger og vil sammen med et veludbygget stisystem give rig mulighed for fællesskab, motion og naturoplevelser. Byggeriet skal opføres som **bæredygtigt byggeri** med **fællesanlæg** til **energiproduktion**, **fællesfaciliteter** og **mødesteder**, der **fordrer fællesskab**.

Enklave 4

Luftfoto

Ny vej mellem E45 og Grehavevej

Nyt boligområde

Planlagt fremtidig skov

Clausholmvej

Stånum

Nyt boligområde

Nyt boligområde

Nyt boligområde

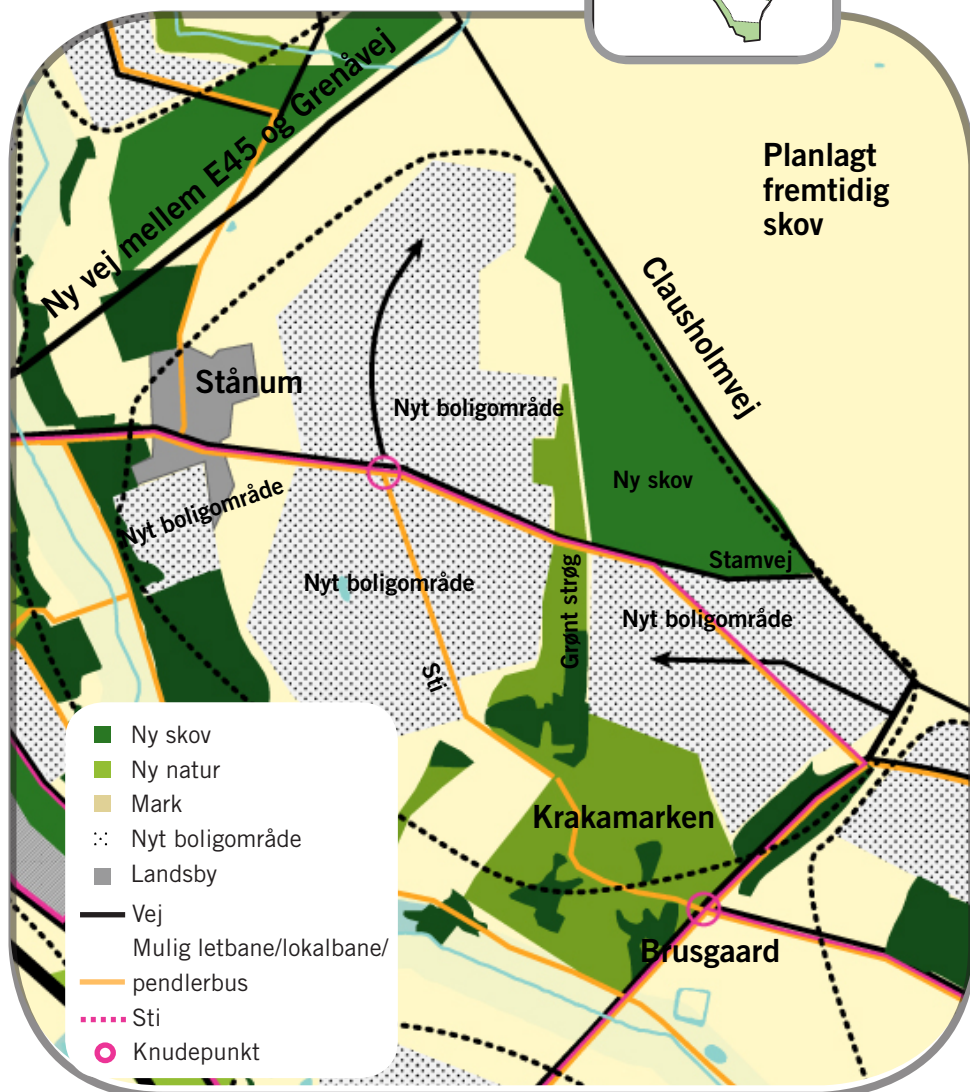
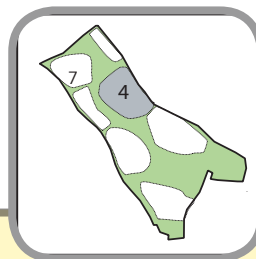
Krakamarken

Brusgaard



Enklave 4

kortdiagram



Principper for enklave 4

Bæredygtighed



Bevægelse



Natur



Sjæl



Mangfoldighed

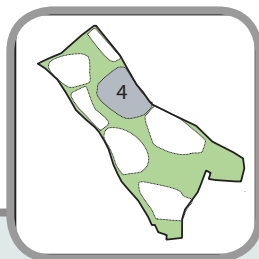


Fællesskab



- Bredt og varieret boligudbud
- Sundhedsfremmende anlæg
- Anlæg for fritidsaktiviteter
- Kollektive faciliteter etableres centralt
- Ny natur
- Ny bebyggelse integreres i den eksisterende natur
- Multifunktionelle anlæg
- Udsigtskiler
- Bæredygtig naturpleje
- Variation og forskellighed i det bebyggede miljø
- Udsigt til ubebygget landskab
- Fællesområder af høj kvalitet og funktionalitet
- Kulturarven udpeges og indarbejdes i planen
- Naturen tæt på
- Boliger med individuelt udtryk
- Boligområder med særligt udtryk
- Mødesteder etableres
- Varierede naturtyper bevares og udbygges
- Indretningen af fællesarealer skal fordrø fællesskab
- Bydelene opdeles i mindre enheder
- Fællesfaciliteter
- Fælles mødesteder

Enklave 4



Enklaven er karakteriseret ved et kuperet landskab, varierede naturtyper og landsbyen Stånum. Området deles naturligt af landskabet med et grønt strøg bestående af eng, læhegn, overdrev, skov og slugt, der sluttet mod syd af Krakamarken. Enklaven vejbetjenes dels af den eksisterende Stånumvej fra Clausholmvej og dels via Brusgårdvej.

Den grønne strøg bevares som grønt rekreativt element og suppleres af **ny natur** i form af ny skov. Skovarealet er en udvidelse af de planlagte naturarealer på den østlige side af Clausholmvej. Det grønne strøg friholdes for bebyggelse og **opdeler bydelen i to mindre enheder**. Der sikres **udsigt til ubebygget landskab** gennem **udsigtskiler** og en **variation i det bebyggede miljø**, hvor boligbyggeri af en åben karakter planlægges mod naturen, så ny bebyggelse integreres i den eksisterende natur og overgangen opleves flydende. Udstykning af sokkelgrunde eller byggeri som punkthuse, gør det muligt at opleve udenomsarealerne som sammenhængende med eng- og skovarealer. Mens **bebyggelser med et særligt udtryk** tegner boligområdet mod naturen, sikres et **bredt og varieret boligudbud** ved, at det øvrige boligområde udgøres af boliger med **individuel udtryk** i form af parcelhuse.

Kulturarven i området udgøres primært af landsbyen Stånum. Landsbyen friholdes fra de nye boligområder, men der er udpeget en mulighed for at udbygge Stånum mod syd.

beskrivelse fortsættes på næste side //

Stånum er karakteriseret ved landejendomme og husdyrhold, og i forlængelse heraf påtænkes det friholdte markareal mellem Stånum og de nye boligområder mod vest at kunne indeholde **kollektive faciliteter**, der knytter sig til landliv og dyrehold. Indretningen af fællesarealerne skal fordre fællesskab og der skal indgå **fællesfaciliteter** og **fælles mødesteder**.

Der kunne være mulighed for folde, ridebane, staldanlæg, byggelegeplads og fælleshus på de udlagte friarealer. Dette vil fremme sundheden idet anlægene lægger op til aktiv fritid og fællesskab. Med muligheden for dyrehold og faciliteter dertil, kan selve **naturplejen** af enklavens friarealerne, bidrage positivt til den sociale, såvel som den miljømæssige bæredygtige profil indenfor området.







Krakamarken

Brusgaard

Skole og institutioner

Nyt boligområde

E45

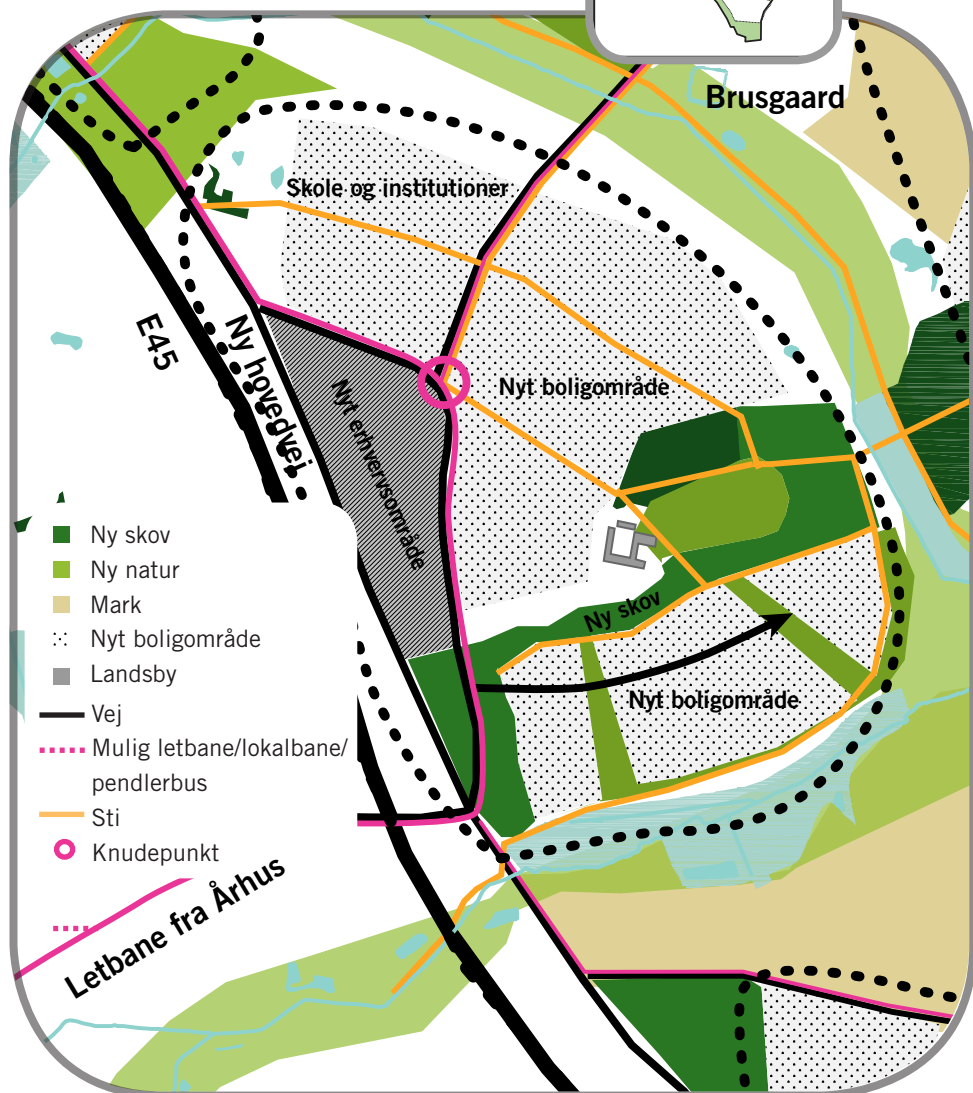
Nyt erhvervsområde

Alling Å

Nyt boligområde

Enklave 5

kortdiagram



Principper for enklave 5

Bæredygtighed



- Tættere by
- Smarte fællesløsninger
- Bæredygtigt byggeri

Bevægelse



- Idrætsanlæg
- Infrastruktur knudepunkt
- Gode stier forbinder området
- Fællesparkering og bilfrit område

Natur



- Ny natur integreres
- Regnvand håndteres

Sjæl



- Kunst i bydelen
- Byrum
- Levende miljø
- Eksisterende gårde bevares.

Mangfoldighed



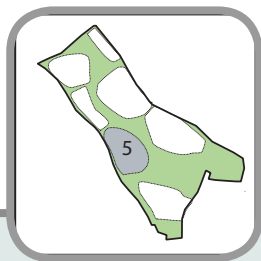
- Kunst og kultur
- Stor variation i bebyggelsen
- Forskellige mennesker
- Opdeling i mindre enheder
- Plads til erhvervslivet
- Multifunktionelle byrum

Fællesskab



- Fælleshuse
- Tilhørsforhold til bydelen
- Fælles centrum for Randers Syd
- Skoler og daginstitutioner
- Dagligvarer og handel

Enklave 5



Enklaven ligger centralt i Randers Syd med store regulære arealer omkranset af ådal og vådområder. Enklaven ligger høj i landskabet, hvilket også betyder, at motorvejen ikke er synlig fra størstedelen af området. Enklaven har en storslået panoramisk udsigt over hele området.

Enklaven vejbetjenes af den nye hovedvej, der har tre fordelingsveje ind i området.

Enklave 5 får en særlig rolle som **fælles centrum for Randers Syd** og den mest bymæssige enklave. Enklaven skal indeholde de **kollektive faciliteter** som er fælles for Randers syd. Letbanen eller pendlerbussen til Aarhus forventes at få et stop i et knudepunkt centralt i enklaven, hvor der også er **plads til erhverv og centerformål**, en skole samt **anlæg til fritidsaktiviteter**. Der skal være mulighed for **mødesteder** i form af et kulturhus, kulturinstitution til religiøst formål, amfiscene og sportspladser. Faciliteterne skal fungere som **multifunktionelle anlæg**, der kan skabe rammerne for et mangfoldigt og **levende bymiljø** i bydelen.

I det store boligområde omkring knudepunktet, kan der bygges højt og tæt: etagebyggeri, rækkevillaer og byhuse. Jo længere væk fra knudepunktet jo mere løsnes op i bystrukturen, og ved enklavens afgrænsning mod naturen kan byggeriet have en mere åben karakter. Enklaven opdeles i **mindre enheder** og bydele for at skabe et lokalt tilhørsforhold.

beskrivelse fortsættes på næste side //

Sydligst i enklaven på en smuk sydvendt bakkeskråning, er der plads til særligt attraktive boliger i en åben plan. Dette område indrammes mod nord af **ny natur** i form af en nyetableret skov, som er en udvidelse af et stykke eksisterende skov. Boligområdets afgrænsning mod skoven kan fremhæves ved **et særligt udtryk**, så området får en karakter af skovbebyggelse. Eksempelvis sokkelgrunde eller punkthuse, hvor udenomsarealerne flyder sammen med skovarealer.

Kulturarven indarbejdes i planen ved, at den eksisterende gård midt i området bevares og eventuelt genanvendes til institution, kulturhus mm.

Smarte fællesløsninger kan med fordel tænkes ind i den tætte by. Lokal afledning af overfladevand og rekreativ udnyttelse af regnvandet, vil være med til at **klimasikre området**. For at tage udgangspunkt i fodgængere og fremme bevægelse, kan der arbejdes med et **bilfrit strøg/torv** og fællesparkering så der etableres et bæredygtigt centrum i Randers Syd.







Nyt boligområde

Clausholmvej

Nyt boligområde

Brusgaardbanen

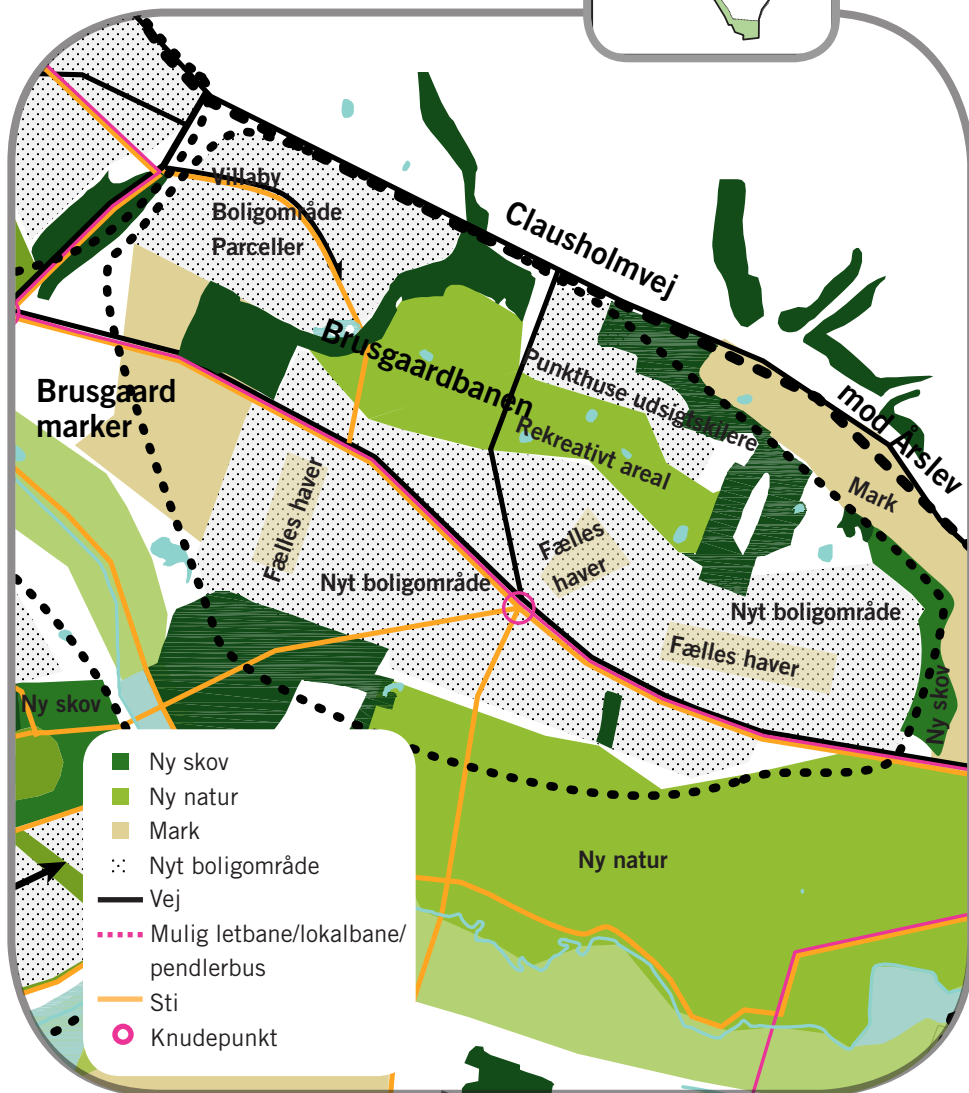
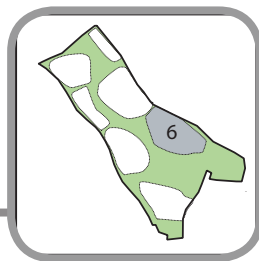
Brusgaard

mod Årslev

Nyt boligområde

Enklave 6

kortdiagram



Principper for enklave 6

Bæredygtighed



- Bæredygtigt byggeri
- Rekreativ klimasikring
- Bredt og varieret boligudbud
- Smarte fællesløsninger
- Sundhedsfremmende anlæg
- Anlæg for fritidsaktiviteter
- Varieret stisystem

Bevægelse



Natur



- Ny natur
- Boligområder fortættes
- Bæredygtig naturpleje

Sjæl

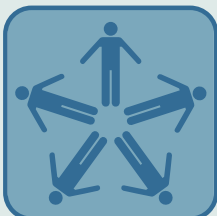


- Variation og forskellighed i det bebyggede miljø
- Udsigt til ubebygget landskab
- Fællesområder af høj kvalitet og funktionalitet
- Kulturarven udpeges og indarbejdes i planen
- Naturen tæt på
- Boliger med individuelt udtryk
- Boligområder med særligt udtryk
- Mødesteder etableres
- Varierede naturtyper bevares og udbygges

Mangfoldighed

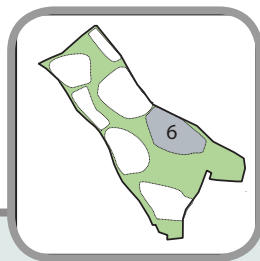


Fællesskab



- Indretningen af fællesarealer skal fordrer fællesskab
- Fællesfaciliteter
- Fælleshaver

Enklave 6



Enklaven ligger mellem Brusgård mod vest og Årslev mod øst og er karakteriseret ved de store engarealer og vådområder syd for enklaven ved Alling å. Brusgaardbanen ligger centralt i enklave 6. Størstedelen af området vejbetjenes fra Clausholmvej med en fordelingsvej ind i området vest for Brusgårdbanen og en mindre del via Brusgårdvej.

Engarealerne syd for Kallehavevej inddæmnes til **ny natur** som vådområde. Boligområderne koncentrerer nord for Kallehavevej på et sydvendt skrånende terræn og med **naturen tæt på** og **udsigt til et ubebygget landskab** i stor skala. **Kulturarven** i området udgøres primært af Brusgård og Årslev. Nye boligbebyggelser holdes i en afstand fra de eksisterende kulturmiljøer, så det karakteristiske marklandskab omkring landsbyen Årslev bevares og produktionskolen ved Brusgård kan fortsætte med jordbrug til undervisningsformål.

Et **varieret stisystem** og mulighed for en fremtidig lokal letbane eller pendlerbus sikrer en fysisk forbindelse mellem områderne. Stisystemet samles i et knudepunkt centralt i enklaven, hvor bebyggelsen **fortættes** og her prioriteres plads til **boligområder med et særligt udtryk** og den nyeste teknologi indenfor **bæredygtigt byggeri**.

Da Brusgårdbanen ligger i enklave 6, og der ikke vil kunne etableres tilstrækkelig støjafskærmning til, at der kan etableres byudvikling tæt på banen, er byudvikling i denne enklave betinget af, at der findes en alternativ placering af byens motocrossbane, og at Brusgårdbanen omlægges til 'grønne' **fritidsaktiviteter** som parkour, leg, træning og andre fritidsaktiviteter, som et **sundhedsfremmende anlæg**.

beskrivelse fortsættes på næste side //

Et bredt og varieret boligudbud sikres ved en opdeling af enklaven i tre mindre enheder, hvor der er plads til **variation og forskellighed i det bebyggede miljø**.

Et stort boligområde omkring knudepunktet planlægges med **fællesområder af høj funktionalitet** med fokus på havebrug og dyrkning. En mindre andel af private udearealer til boligerne, opvejes af en større grad af **fællesfaciliteter** som **fælles nyttehaver**, legearealer og fælles drivhuse, der fungerer som **mødesteder** for beboere på tværs af generationer. Der skal i boligbebyggelserne sikres **smarte fællesløsninger** til minimering af ressourceforbrug.

Et mindre område, øst for Brusgårdbanen, indrammes af et nordøst-ventet skovbryn og giver mulighed for punkthuse og udsigtvillaer med en storslået udsigt over området.

En villaby nordligst i område til **boliger med et individuelt udtryk** i form af parcelhuse.







Robdrup

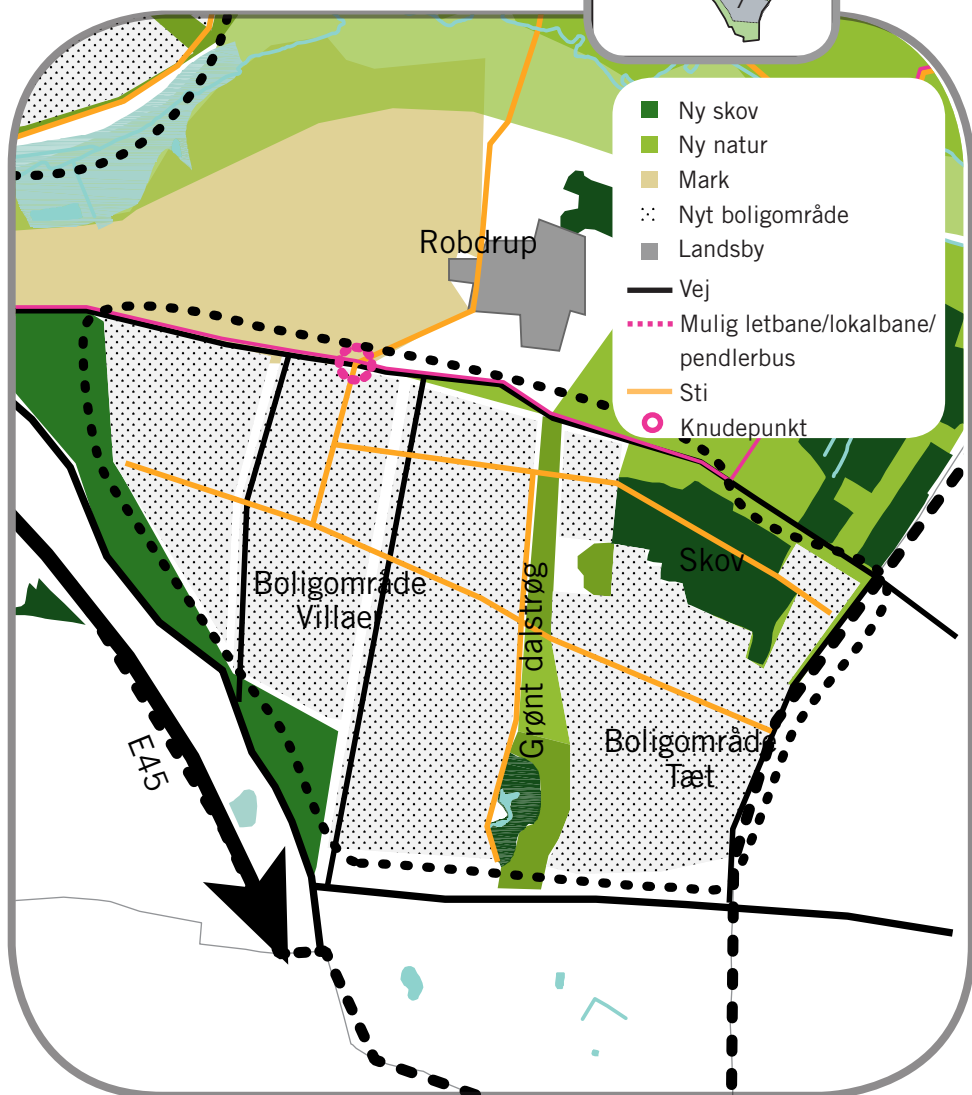
Boligområde
Villaer

Boligområde
Tæt

E745

Enklave 7

kortdiagram



Principper for enklave 7

Bæredygtighed



- Bæredygtigt byggeri
- Bredt og varieret boligudbud

Bevægelse



- Kollektive faciliteter etableres centralt
- Veludbygget og effektivt vejstruktur

Natur



- Ny natur
- Ny bebyggelse integreres i den eksisterende natur
- Udsigtskiler

Sjæl



- Udsigt til ubebygget landskab
- Kulturarven udpeges og indarbejdes i planen
- Naturen tæt på

Mangfoldighed



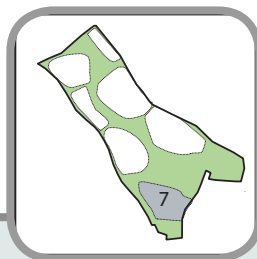
- Boliger med individuelt udtryk
- Boligområder med særligt udtryk
- Varierede naturtyper bevares og udbygges

Fællesskab



- Bydelene opdeles i mindre enheder
- Fælles mødesteder

Enklave 7



Enklaven er den sydligste af enklaverne og ligger på en nordvendt skråning syd for ådalen og landsbyen Robdrup. Enklaven er karakteriseret af store regulære arealer og vejbetjeningen af området vil kunne ske fra de eksisterende veje, som så forgrener sig i mindre boligveje.

Enklaven afgrænses mod vest af motorvej E45 og mod syd af kommunegrænsen til Favrskov Kommune.

Der etableres **ny natur** som et stor grønt dalstrøg gennem enklaven, der bygger på et eksisterende dalstrøg og opdeler bydelen i mindre enheder. Det grønne dalstrøg danner en forbindelseskorrridor mellem Alling Ådal og naturområderne mod syd. Dalstrøget opdeler enklaven i to **mindre enheder** og fungerer samtidig som en **udsigtsskile**, der får **naturen tæt på** boligerne.

Et varieret stisystem servicerer området internt og forbinder enklaven med de øvrige enklaver. Stinettet samles i en gennemgående sti ved de grønne dalstrøg. Det veludbyggede stinet i området skal give mulighed for let adgang til motion og friluftsliv i området.

Boligområdet længst mod øst fortættes med **bæredygtigt byggeri** og boliger med særligt udtryk. Eksempelvis sokkelgrunde eller punkthuse, hvor udenomsarealerne flyder sammen med engarealerne på kanten af den grønne kile. De øvrige boligområder udgøres af **boliger med individuelt udtryk**. Områdets terræn muliggør at en stor del af boligerne får **udsigt til det ubebyggede naturarealer** i ådalen mod nord. I villa og parcelhusområder skal kollektive faciliteter etableres centralt og derved sikre let tilgængelighed til **fælles mødesteder** for området beboere.

Da byrådet ønsker at alle borgere har mulighed for at komme med deres ideer og bemærkninger til planlægningen, er oplægget til offentlig debat i perioden 24. juni - 17. september.

Den 11. september bliver der afholdt en åben offentlig workshop.

Information, program og tilmelding til workshoppen på www.planlaegning.randers.dk

Principplan for Randers Syd - Debatoplæg 2014 - hæfte 2

Udarbejdet af

Randers Kommune
www.randers.dk



Støttet af

Realdania
Byplanlaboratoriet
Strategisk forskningsråd
Bascon A/S

2