

Randers Kommune
Laksetorvet 1
8900 Randers C

2024

Randers, den 29. oktober

Sag nr. 24.125

Vedr.: Byen med de "grønne" tage (inputs til Arkitekturpolitik 2024 – med fokus på Randers by)

Randers er i visse kredse historisk set blevet kaldt for "Byen med de røde tage". Man behøver blot gå en tur i de skønne Vorup Enge for at mærke oprindelsen til kaldenavnet. Her ser man tydeligt de smukke røde tage fra bl.a. Randers Tegl. Det er altså et kaldenavn, der emmer af historie. Vi skal passe på fortiden og historien, men al ting forandrer sig. Randers Tegl ligger ikke længere i Randers og måske er prisen for at bevare de røde tage for høj i forhold til en mere grøn og bæredygtig fremtid?

Randers Arkitekten har selv en vision, vi kalder for Genealogisk Arkitektur; når vi tegner, tager vi særligt udgangspunkt i stedets udformning og historie. Vi mener, at en byggegrund giver mulighed for at fortælle områdets historie gennem arkitektur. Det bevarer og sætter vores kulturelle identitet som danskere i en større kontekst. Vi forholder os både til den helt nære historie, der er forbundet med byggegrunden, men også til den særlige, nordiske identitet.

Vores forslag til en vision for Randers by er en midtby, der summer af bæredygtigt liv og biodiversitet og med en balanceret respekt for fortiden. Vi skal bevare det, der er værd at bevare. Men vi skal planlægge for den by vores børn og børnebørn skal vokse op i og ikke for den vore forældre og bedsteforældre nu engang voksede op i.

Det er en balancegang at tage hensyn til både fortid og fremtid. Vi mener, at vi skal planlægge for fremtidens by med en naturlig og balanceret respekt for fortiden. Vi skal være bevidste om, hvad vi vil have og hvad vi er villige til at opgive for at opnå det. Vi kalder vores vision for "Randers – byen med de grønne tage".

Visionen lægger til grund, at vi bliver nødt til "at gøre noget", hvis Randers by også i fremtiden skal være et attraktivt sted at bo og arbejde. Vi kan ikke bevare alt, som det var, men vi skal selvfølgelig være bevidste om, hvad vi vælger til og fra.

Vi mener, at fremtiden skal være grøn og bæredygtig. Det kommer ikke af sig selv, men kræver både tilvalg og fravalg.

Vi har gennem årene haft dialog med mange potentielle bygherrer, som har haft konkrete, meget spændende og økonomisk realisérbare projekter. Desværre har projekterne måtte opgives, da de ikke har været mulige indenfor det eksisterende plangrundlag.

Kommunens eget byudviklingsprojekt "Flodbyen" kan heller lade sig at gøre inden for eksisterende rammer. Det påtænkte byggeri i midtbyen kaldet "Bryggen" er et konkret eksempel på, at de nuværende rammer i midtbyen er for snævre ift. at tillade udvikling, jf. Erhvervs- & Planudvalgets sag 70/2024, hvor man den 30. maj 2024 meget fornuftigt valgte at udvide rammerne for at kunne realisere projektet.

Forslaget til arkitekturpolitik har i vores optik meget fokus på at bevare det eksisterende og der ses ikke udpeget klare rammer for udviklingen. Kommende investorer og bygherrer skal tydeligt kunne se de politiske prioriteringer, så kan vurdere, om de overhovedet ønsker at bruge ressourcer på at undersøge mulighederne for udvikling – ellers kigger de ganske enkelt på andre byer.

Randers Arkitektens forslag lægger og til at bygge grønt og bæredygtigt. Det oplever vi også, at vores kunder gerne vil, men det er afgørende for enhver privat bygherre, at byggeriet også er økonomisk bæredygtigt. "Prisen" for vores vision er derfor et bevidst fravalg af udvalgte dele af fortiden. Nemlig de dele som afgørende blokerer for en mere grøn og bæredygtig fremtid:

1. Bygningshøjde
2. De røde tage
3. Klare rammer med mulighed for hurtig og konstruktiv dialog

Ad. 1. Bygningshøjde.

Enhver bygherre skal enten tvinges eller have et økonomisk incitament, hvis et byggeri skal iværksættes. Det er ikke altid at en traditionel energirenovering giver et tilstrækkeligt, økonomisk incitament til at en privat bygherre vil påtage sig den risiko, der alt andet lige er forbundet med et byggeri.

Det kræver som oftest, at der kan bygges mere end i dag. Randers Arkitekten mener, at vi skal prioritere at passe ekstra på vores byrum og vores historiske gadeforløb. Der bør derfor bygges i højden og ikke i bredden. Kommuneplanen bør ændres, så der som udgangspunkt altid er mulighed for at bygge mindst én (og gerne flere) ekstra etager på i hele den centrale del af Randers by. Vi har ikke taget stilling til den præcise, geografiske afgrænsning, men vi tænker et større område end blot midtbyen/inden for centerringen.

Historisk set er det næsten mere hovedreglen end undtagelsen, at der bygges oven på eksisterende bygninger, men vi er yderst opmærksomme på, at der selvfølgelig er bygninger, der enten i sig selv er så bevaringsværdige eller hvor hensynet til naboerne og/eller omgivelserne taler imod en øget højde. Det skal vi naturligvis respektere, men hovedreglen bør være, at der kan bygges højere, medmindre andet konkret er bestemt.

Vi har som mennesker en naturlig bekymring for forandring. Det er godt med en sund og naturlig skepsis. Der skal lyttes til fornuftige indsigelser. Men i praksis bliver en ny bygningshøjde hurtigt en del af hverdagen, hvis blot arkitekten er sit ansvar bevidst og sikrer sig, at bygningens udtryk indpasses til området. Vi tillader os i alt beskedenhed at henvise til vores eget domicil i Vestervold 4; hvem tænker egentlig over, at bygningen for ganske få år siden var lavere end i dag?

Ad. 2. De røde tage.

Det er ikke et mål i sig selv at komme af med de røde tage, som i øvrigt meget ofte er teglsten fra Randers Tegl. Men lige som Randers Tegl er flyttet fra Randers, er tiden inde til at træffe et bevidst valg om de røde tage nu er så vigtige, at vi vil bevare dem for enhver pris. Vi mener faktisk, at farven "grøn" er lige så pænt som rød og ser gerne en by, der helt naturligt iklæder sig årstidens farver, fremmer og understøtter biodiversiteten.

Randers By er smuk (også) set fra Vorup Enge; visuelt mener vi, at vores vision vil have begrænset indflydelse på dette vue. Den dag i dag består byen jo af mange bygninger med andre farver end rødt; men hvor de røde tage sædvanligvis er sadel-, mansard- eller andre tage med rejsning, er de andrefarvede tage typisk flade, så vores vision om "grønne" tage vil alt andet lige have en mindre visuel påvirkning end man umiddelbart skulle tro.

Færre røde tage er en nødvendig konsekvens af flere grønne tage; når der bygges i højden, kommer der flere mennesker samme sted. Det stiller øget krav til bl.a. udendørs opholdsarealer. Vi mener ikke, at vi skal ødelægge vores byrum eller historiske gadeforløb. Vores vision indebærer derfor, at man giver reel mulighed for grønne udendørs opholdsarealer på toppen af bygninger,

som har fået lov til at bygge højere. Herved sikres ikke kun lovpligtige uderumsarealer i høj og brugbar kvalitet, men også levesteder for dyr og planter – f.eks. som en levende genbank, der understøtter det spændende projekt omkring "Biosfæren". Man bør primært stille kvalitets- og ikke kvantitetskrav til de udendørs opholdsrum; der skal være plads til privatliv, men samtidig bør f.eks. midtbyens beboere i højere grad nudges til at bruge midtbyens bylivsfunktioner. Derfor bør man kigge på om det nuværende krav om udendørs opholdsarealer baseret udelukkende på størrelse kan ændres, således at f.eks. udeopholdsrum med en reel beskyttelse mod vejr og vind vejer tungere end en ubeskyttet tagterrace.

Hvordan det rent praktisk kunne se ud, har vi lavet en illustrativ skitse af, som er bilagt nærværende skrivelse. (se "Grønt på Toppen")

Endeligt kan vi konstatere, at solceller og andre former for alternative energikilder på tagene heller ikke kan lade sig at gøre, hvis der fortsat alene ønskes røde tage.

Ad. 3. Klare rammer med mulighed for hurtig og konstruktiv dialog.

Når en bygherre eller investor kigger på, om man vil bruge tid (og penge) på et givent projekt, er det vigtigt, at der er en høj grad af sandsynlighed for projektets realisering og at eventuelle tvivls spørgsmål afklares hurtigt og konstruktivt.

De klare rammer skal følge af planlægningen; det er prisværdigt, at man som kommune gerne stiller op til dialog (det oplever vi klart, at man rent faktisk gør i dagligdagen), men de politisk fastsat rammer i kommuneplan og lokalplan danner naturligvis afgørende rammer for dialogen med forvaltningen. Det er derfor meget vigtigt, at rammerne rent faktisk tillader det, som man ønsker i visionen.

Vi ser flere tiltag, der kan understøtte visionen og som med fordel kan medtages i den kommende kommuneplan (a+b) eller drøftes internt hos Randers Kommune (c+d):

- a) Muligheder for at bygge mindst én etage højere (se ovenfor)
- b) Tagetager kan benyttes som grønne udendørs opholdsarealer (se ovenfor)
- c) Etabling af en parkeringsfond
- d) Tilstrækkelige administrative ressourcer og klare linier

Ad. c. Etablering af en parkeringsfond.

Alle byggerier har en p-norm, som byggeriet skal opfylde. Udgangspunktet er som bekendt, at et byggeri skal kunne etablere eller anvise tilstrækkelige parkeringspladser.

Adskillige andre kommuner har en såkaldt parkeringsfond, hvor bygherrer, der ikke har mulighed for at etablere de nødvendige parkeringspladser på grunden, i stedet kan indbetale et beløb til den kommunale parkeringsfond.

Kommunen får derved en indtægt, som skal benyttes til at etablere offentlige parkeringspladser. Herved kan sikres midler til dels flere offentlige parkeringspladser og dels at bygherrer/investorer kan være sikre på, at et givent projekt kan realiseres inden for en forudsat økonomisk ramme. Det bemærkes, at bygningsnære parkeringspladser har stor kommerciel betydning for et projekt, så en bygherre har alene incitament til at benytte og ikke udnytte en parkeringsfundsordning.

Ønsker kommunen ikke en parkeringsfond, bør der alternativt kigges på parkeringskravene – og allerhelst begge dele!

Ad. d. Tilstrækkelige administrative ressourcer og klare linier.

Det skal understreges, at vi har et rigtig godt samarbejde med forvaltningen. Vores forslag er således ikke udtryk for kritik, men alene en anerkendelse af, at forvaltningen løber rigtig stærkt. Selvom vi oplever lydhørhed i det daglige, kan vi sagtens mærke at ressourcerne er knappe – bygherrer og investorer efterspørger både en god, hurtig og konstruktiv dialog, men også kort ventetid på f.eks. nye lokalplaner. Den politiske beslutning (103/2023) i Erhvervs- & Planudvalget om som udgangspunkt ikke at ville udarbejde nye lokalplaner, hvis et område allerede er omfattet af en byggeretsgivende lokalplan, bør tages op til revision, hvis man ønsker at tiltrække nye investorer og udvikle Randers by. Alternativt bør en ny og byggeretsgivende lokalplan for den centrale del af Randers by opprioriteres.

Vi oplever dog i praksis en uklarhed omkring forvaltningens opgave; ønsker man fra politisk side at kommunen skal have en arkitektonisk holdning til de enkeltstående projekter eller ønsker man politisk at fastsætte rammerne, således forvaltningen alene skal foretage en legalitetskontrol af projekter i henhold til gældende planlægning?

Det er meget afgørende med klare rammer og linier, hvor kommunen både signalerer åbenhed, muligheder og hastighed i forhold til at fjerne så stor usikkerhed som muligt hos potentielle investorer, så tidligt som muligt i investorens beslutningsproces. Det er en balancegang, som bliver sværere, jo større en holdning kommunen som organisation måtte have til enkelte og konkrete projekter.

Et de facto krav om at enkelte projekter skal godkendes konkret, vil medføre store økonomiske krav til en potentiel bygherre/investor på et tidligt stadie. (en investor skal i så fald tidligt i forløbet, hvor der jo ikke er vished for projektets realisering, bruge mange penge på at få udarbejdet de arkitekt- og ingeniørtegninger, som vil være nødvendige for at kommunen kan tage stilling på et oplyst grundlag). Konsekvensen, når man de facto stiller store og konkrete krav, er derfor, at mange, potentielle investorer helt holder sig for at undersøge mulighederne i Randers by.

Vi mener helt klart, at Randers Kommune bør stille krav til kvaliteten af kommende byggeri, men at dette bør ske via byggeretsgivende lokalplaner, der er klare og tydelige i sine krav og som udvider byggemulighederne ift. i dag, jf. ovenfor.

Forvaltningen skal så administrativt sikre, at lokalplanerne overholdes, men i øvrigt ikke varetage arkitektoniske hensyn, som ikke følger af lokalplanerne. Der kan selvfølgelig undtagelsesvist foreligge helt særlige hensyn, hvor man på forhånd har defineret, at kommunen har en holdning, der ønskes efterlevet. Men hovedreglen bør være, at kommunen har tillid til at private investorer og rådgivere kan levere produkter, som lever op til de krav, der stilles i lokalplanerne.

Laksetrappen.

Udover ovenstående forslag har vi et ideforslag til en bedre og mere sammenhængende oplevelse af Randers Midtby. Vi kalder det for "Laksetrappen". Der er tale om en oplevelsesrute, der leder gående fra Randers Regnskov og op i midtbyen. Ruten vil binde byen mere sammen og kan f.eks. fortælle historien om Randers Laks, Chr. Ills kanal og andre, autentiske fortællinger til glæde for borgere og ikke mindst turister. Forslaget er på et meget indledende stade og vil kræve en offentlig finansiering. Vi bidrager gerne vederlagsfrit med råd og vejledning til realiseringen, hvis kommunen vil påtage sig en projektlederrolle. Vores foreløbige tanker er bilagt.

Dette input er formelt afgivet som led i den offentlige høring omkring Arkitekturpolitikken; vores tanker udspringer dog af en markeds kontekst, som ikke nødvendigvis passer ind i en enkelt politisk eller isoleret strategi. Vi håber derfor, at Randers Kommune vil se på ideerne i sammenhæng med såvel Arkitekturpolitikken, Kommuneplan 2025, en kommende ny lokalplan for Randers Midtby, Flodbyen, bosætning, erhvervs- og investeringsvenlighed og midtbyens detailhandel.

Vi står naturligvis til rådighed for at uddybe vores tanker og holdninger på et møde i det relevante, politiske fagudvalg.

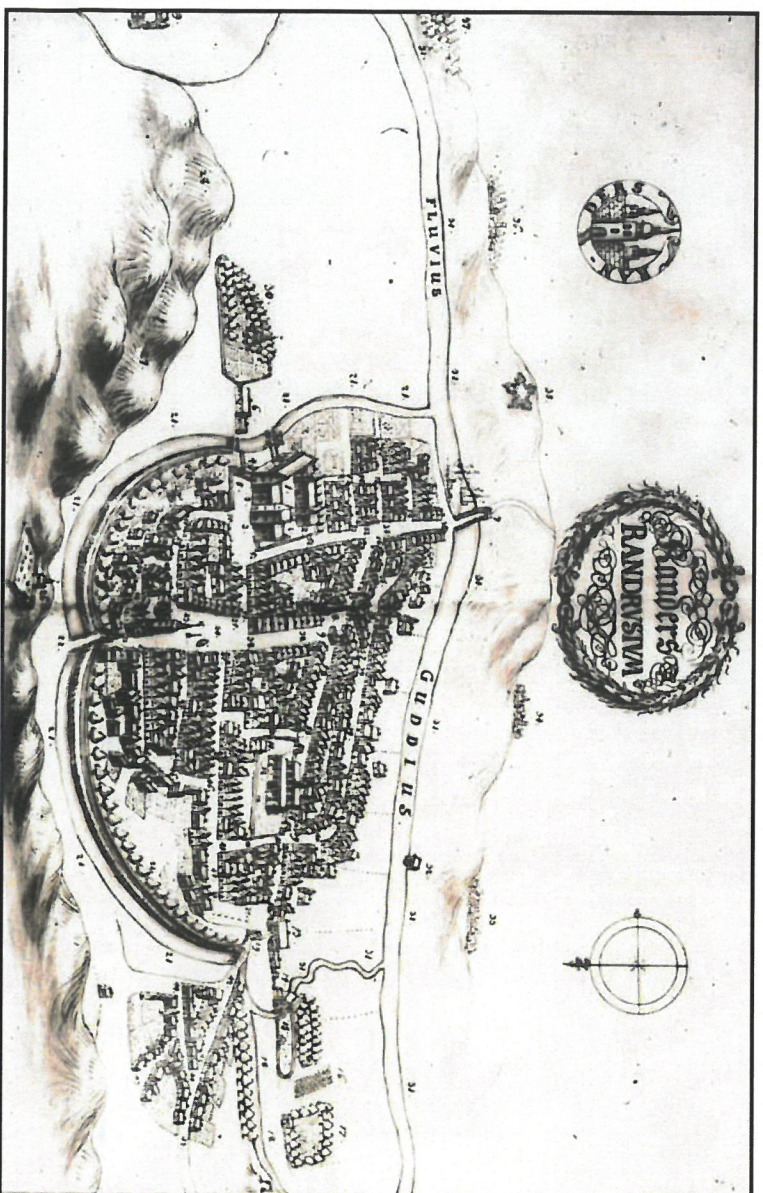
Med venlig hilsen
Randers Arkitekten ApS



Brian Andersen
Indehaver

Bilagsoversigt:

- "Grønt på toppen"
- Ideoplæg, Laksetrappen



LAKSETRAPPEN

RANDERS REGNSKOV ▶ RANDERS MIDTBY

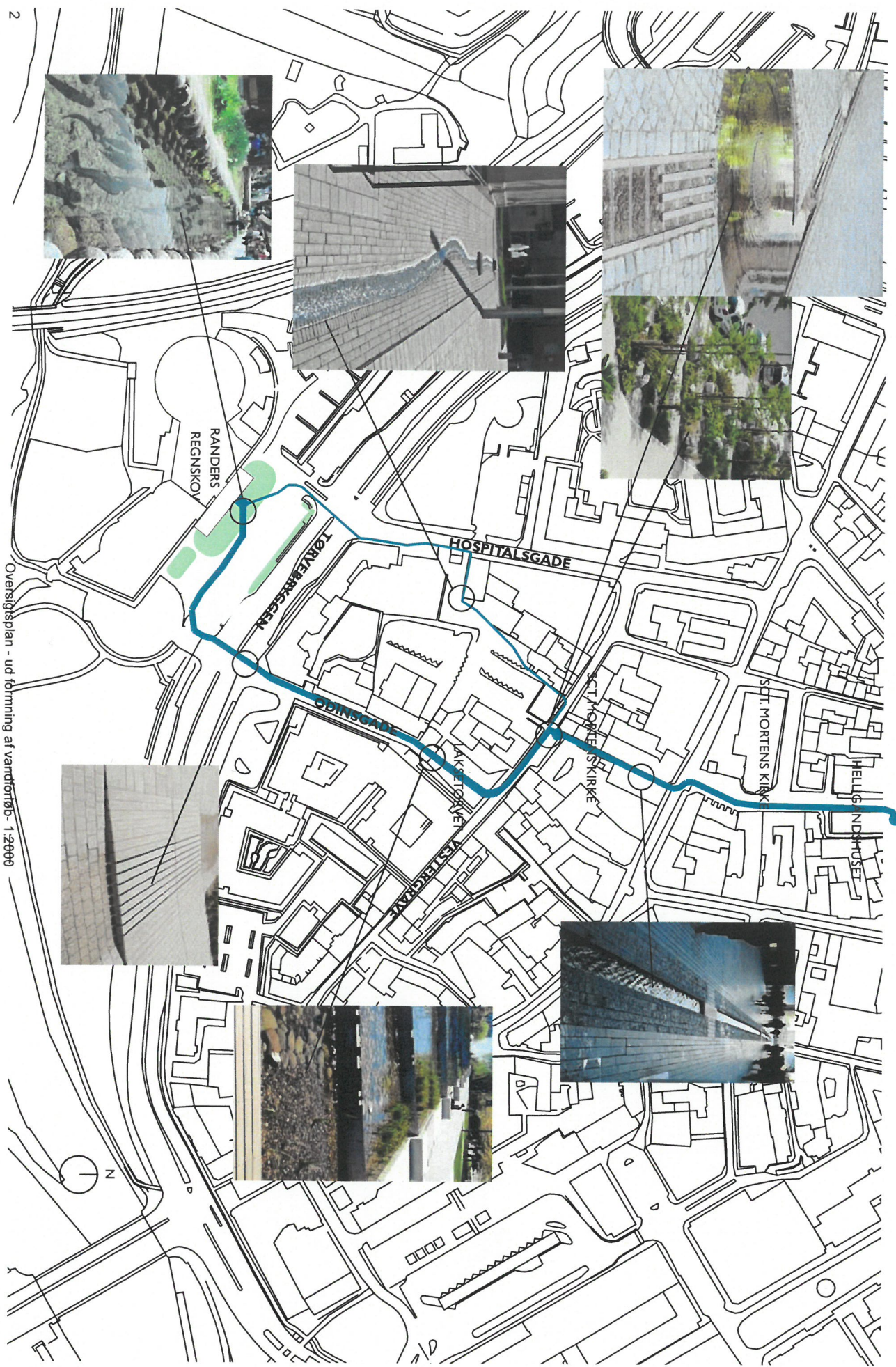
RANDERS

IDEOPLÆG

Randers

Arkitekten

Sagsnr. 21.922



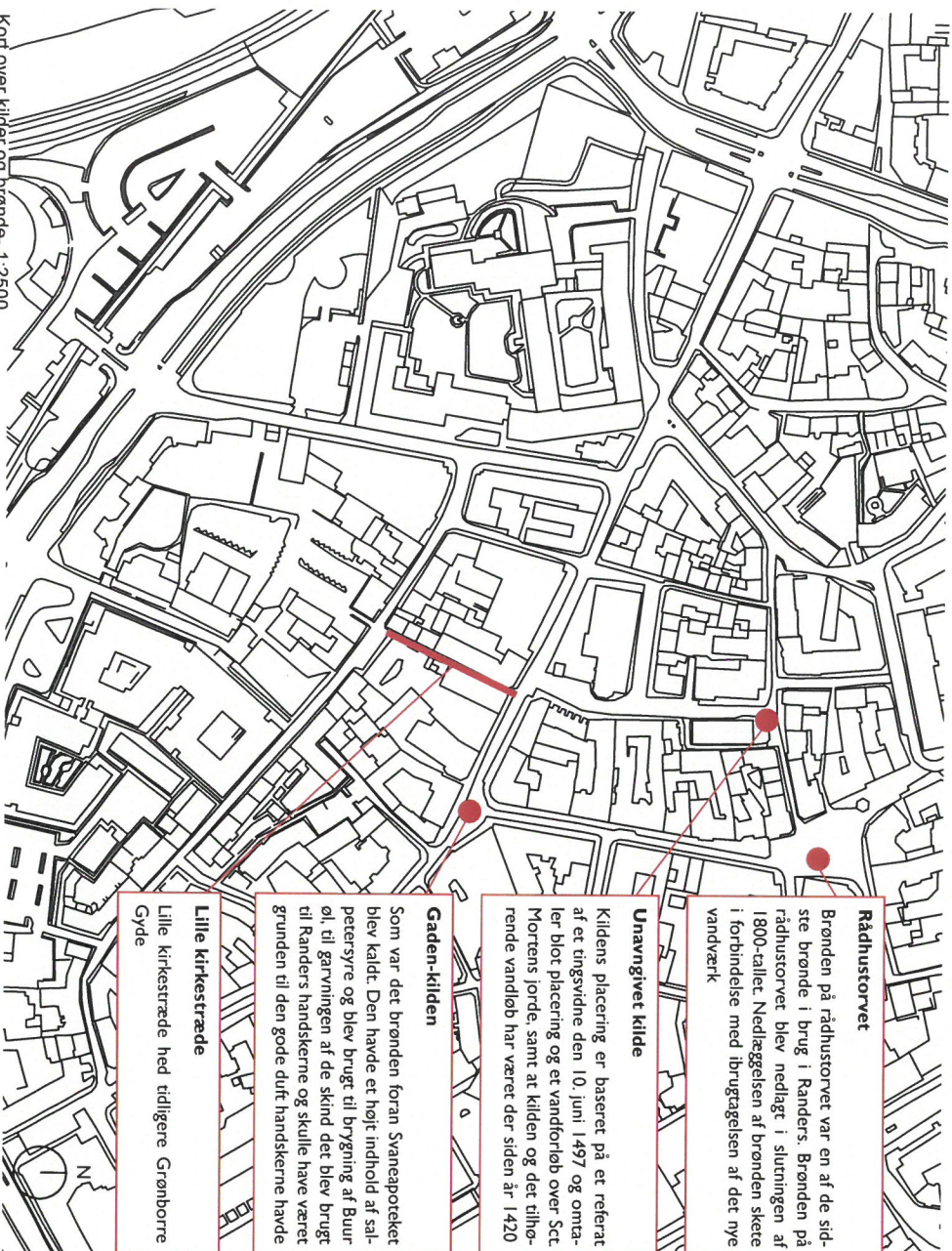
2
Oversigtsplan - udformning af vandforløb - 1:2000

Vision

Visionen for dette projekt er at skabe fokus på underudnyttede veje fra Randers Regnskov til Randers Midtby. Dette gøres ved at skabe vej for vand gennem byrummet med den forventning, at kunne fange de besøgende opmærksomhed, så det bliver en ledetråd fra Randers Regnskov til midtbyen. Historisk set har der været mange kilder og vandløb i Randers, som med tiden er blevet dækket til eller pumpet andre steder hen. Dermed kan der også ses et historisk element i, at der igen vil strømme vand fra Randers Midtby til Gudenåen. Det nye vandforløb vil dermed virke som en byforsknings samtidig med, at der etableres en vejvisning, der er mindre påtrængende end skiltning.

Randers kommune

Randers Kommune ønsker at styrke tilknytningen mellem Randers Regnskov og Randers Midtby. Dette har været foresøgt gjort tidligere, dog uden større succes. Målet med at styrke denne sammenhæng er, at de besøgende først og fremmest vil have nemmere ved at finde op til midtbyen fra Randers Regnskov - blandt andet for at finde hoteller, restauranter og handelsmuligheder. Der er netop stort potentiale i at invitere flere turister og besøgende fra Randers Regnskov til midtbyen. Dette vil med stor sandsynlighed betyde en større omsætning og vil give turister og besøgende en mere fuldkommen oplevelse af Randers.



Rådhusstorvet

Brønden på rådhusstorvet var en af de sidste brønde i brug i Randers. Brønden på rådhusstorvet blev nedlagt i slutningen af 1800-tallet. Nedlægningen af i forbindelse med ibrugtagelsen af det nye vandværk

Unavngivet kilde

Kildens placering er baseret på et referat af et tingsvidne den 10. juni 1497 og omhandler blot placering og et vandforløb over Sct. Mortens Jorde, samt at kilden og det tilhørende vandløb har været der siden år 1420

Gaden-kilden

Som var det brønden foran Svaneapoteket blev kaldt. Den havde et højt indhold af salpetersyre og blev brugt til brygning af Buurøl, til garvningen af de skind det blev brugt til Randers handskerne og skulle have været grunden til den gode duft handskerne havde

Lille kirkestræde

Lille kirkestræde hed tidligere Grønborre Gyde

Historie

Historisk set har der været en del kilder, bække og åer, der er gået fra det der i dag er Randers midtby ud i gudenåen. Ved at genetablere et sådan forløb kan vi spille det historiske Randers.

Ud over kilder har der selvfølgelig været brønde. Disse brønde har været tilgængelige for randrusianerne. Nogle af disse brønde er mere omtalte end andre.

Der er særligt en brønd på Rådhusstorvet der er blevet nævnt flere steder, som var en af de sidste brønde til at blive nedlagt lige inden 1900-tallet. Her er der fortællinger om brandovelsere for brandkorpsen og om børn der legede ved brønden på varme sommerdage.

En anden brønd der har været omtalt, er den brønd der lå foran Svaneapoteket. Den er omtalt på et kort over Randers by fra 1677. Her er der i en note nævnt, at netop denne brønd blev brugt til at brygge Buurøl og var nødvendig for at opnå den rigtige smag. Det menes, at det høje indhold af salpetersyre var grunden til den særlige smag på øllet, samt at det var med til at give Randers Handskerne deres karakteristiske og gode lugt! Det er også nævnt i anden kilde, der omtaler netop denne brønd, at på trods af omtalen har brønden sikkert ikke levet op til nutidens drikkevandskrav ligesom så mange andre brønde op gennem tiden. Der var blandt andet rapporter om dårlig smag - hvilket kan have været en bivirkning af den høje salpetersyre indhold.

Der er også, i et dokument fra et tingsvidne 10. juli 1497, nævnt en form for kilde omkring det sted, hvor Helligåndshuset ligger den dag i dag. Det antages, på dette møde, at denne kilde med tilhørende bænk eller å har ligget på stedet siden ca. 1420 og er dermed en af de ældste dokumenterede vandkilder i Randers. Den er måske særligt interessant, da den skriftlige kilde der omtaler dette kildefremspring er fra den tid hvor Randers er grundlagt som en reel by. Der er historiske fund der tyder på, at der har været folk og handel i området siden vikingetiden, men ikke nødvendigvis en by.

Randers Arkitekten ApS
Vestervold 4 st.
8900 Randers C
Tlf +45 2060 7192
info@RandersArkitekten.dk



