

SVAR PÅ SPØRGSMÅL FRA INFOMØDE OM FLODBYEN

AFHOLDT DEN 5. NOVEMBER 2024 I ARENA RANDERS



Her er besvarelsen af de 20 spørgsmål til Arealudviklingselskabet Flodbyen Randers P/S, der blev stillet via SLIDO på infomødet. Følgende var på scenen til infomødet og besvarede spørgsmål stillet af Tine Gøtzsche:



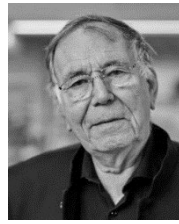
Jesper Plauborg
CEO i Flodbyen Randers P/S
Projektchef
i AP Ejendomme



Jens Heslop
Direktør for udvikling,
miljø og teknik
i Randers Kommune



Lene Hammer
Rådgiver for
Flodbyen Randers P/S
Tegnestueleder i Transform



Jan Gehl
Rådgiver for
Flodbyen Randers P/S
Professor, dr.h.c., Arch. MAA



Anne Dorthe Vestergaard
Rådgiver for
Flodbyen Randers P/S
Indehaver af VEGA Landskab



Peter Olsson
Bestyrelsesformand
i Flodbyen Randers P/S
Adm. direktør
i AP Ejendomme



Torben Hansen
Borgmester
i Randers Kommune



Claus Berggren
1. viceborgmester
i Randers Kommune
Formand for
Erhverv- og Planudvalget



Rina Hansen
Direktør og ejer
af Rhanders



Peter Frost-Møller
Rådgiver for
Flodbyen Randers P/S
Partner i Grandville

Derudover blev der stillet spørgsmål til Randers Kommune, og svarene på disse ligger på kommunens hjemmeside.

Flotte projekter, men kan AP Pension trække sig fra projektet så fremt klimabroen ikke bliver realiseret.

Der blev ikke svaret på spørgsmålet. Kan AP pension trække sig hvis ikke klimabroen bliver realiseret.

Levende debat og godt for demokratiet er hvis man vil svare på spørgsmålet om AP Pension kan trække sig hvis ikke klimabroen bliver realiseret.

SVAR:

Ja, AP Ejendomme har mulighed for at trække sig efter etape 1 (delområderne Brotoften, Bolværksgrunden og arealerne ved busterminalen), hvis der ikke er sikkerhed for, at Klimabroen realiseres som forudsat af Randers Kommune i udbudsgrundlaget. Kontraktgrundlaget mellem Randers Kommune og AP Ejendomme er tilgængeligt på kommunens hjemmeside: <https://www.randers.dk/udvikling-by-og-land/byer-og-lokalsamfund/strategisk-udvikling-af-byer-og-omraader/flodbyen-randers/arealudviklingsselskab-for-flodbyens-etape-1-og-2/>

Nybyggeri kan være så smukt - men Sporbyen er en decideret gyser! Hvordan sikrer I, at der ikke bliver bygget grimt, fordi det måske er billigere?

SVAR:

Når arealudviklingsselskabet sælger jord til interesserede investorer, forpligter investorerne sig til at leve op til byrådets kvalitetskrav og det udarbejdede kvalitetsprogram samt til at indgå i dialog med Kvalitetsrådet undervejs i processen. AP Ejendomme oplyser, at de som investorer har en klar interesse i at bygge i god kvalitet og i at medvirke til at sikre den samlede kvalitet i de enkelte delområder.

Flodbyen ender også i en farce! Som alt andet byrådet og kommune roder rundt med. Kan AP overtage kommunens 49%?

SVAR:

Det fremgår af kontraktgrundlaget mellem Randers Kommune og AP Ejendomme, at AP Ejendomme - i forbindelse med at etape 2 (Nordhavnen) indskydes i selskabet omkring 2028 - kan øge ejerandelen i arealudviklingsselskabet, hvis Randers Kommune ønsker det. AP Ejendomme kan øge ejerandelen til over 75 %, men er ikke forpligtet til det. Kontraktgrundlaget er tilgængeligt på Randers Kommunes hjemmeside: <https://www.randers.dk/udvikling-by-og-land/byer-og-lokalsamfund/strategisk-udvikling-af-byer-og-omraader/flodbyen-randers/arealudviklingsselskab-for-flodbyens-etape-1-og-2/>

Peter Olsson har udtalt at pga. af høje byggepriser og høje renter så vil der ikke blive bygget i Flodbyen. Det er ikke rentabelt. Er det stadig holdningen?

SVAR:

Det er ikke et citat, som Peter Olsson kunne genkende. Der er formentlig tale om en misforståelse, da citatet tilsyneladende stammer fra et udviklingsprojekt i Kolding.

Vi er ikke Bryggen i KBH eller Øen i Århus. Har rådet indflydelse på, at der ikke bliver bygget mere end der er behov for.

SVAR:

Kvalitetsrådet er rådgivende organ for arealudviklingsselskabets bestyrelse og styregruppe. De kan rådgive om alt det, de finder relevant i de projekter og delområder, de bliver bedt om at forholde sig til. Arealudviklingsselskabet har dog til opgave at realisere byrådets udviklingsplan, hvoraf der fremgår en bestemt mængde byggeri, placering og højder af bygninger osv.

Bliver der åbenhed om kvalitetsrådgivernes input og bliver det offentliggjort, hvis rådgivningen ikke følges?

Bliver kvalitetsrådets anbefalinger offentliggjort.

Vil Kvalitetsrådet fra "Flodbyen Randers" blive inddraget i dialogen om byggeprojekter og deres anbefalinger?

SVAR:

Kvalitetsrådet er arealudviklingsselskabets rådgivere. Peter Frost Møller og Jan Gehl svarede, at det ikke vil være hensigtsmæssigt at dele de mellemregninger, som foregår i dialogen mellem Kvalitetsrådet og arealudviklingsselskabets bestyrelse og styregruppe.

Hvorfor er byens stadsarkitekt ikke i panelet?

SVAR:

Randers Kommune har ikke en stadsarkitekt. Det er op til byrådet at vedtage lokalplaner, herunder at tage stilling til de mange modsatrettede hensyn, som skal gå op i en højere enhed, når man byudvikler. Fra Randers Kommunes side deltog borgmester og viceborgmester i paneldebatten.

Der er meget fokus på bygninger i kvalitetsrådet, har de også fokus folk som bor langs med Clausholmvej og folk som bor i Dronningborg?

SVAR:

Kvalitetsrådet er arealudviklingsselskabets rådgivere. De forholder sig til planer for byggerier, naturarealer, pladser og byrum i Flodbyens etape 1 og 2.

Spørgsmål til Jan G. Hvilke faldgruber er der i projektet? Hvad er ikke god byplanlægning? Eksempelvis Aarhus Ø.

SVAR:

Jan Gehl svarede. Hvis man lytter til kvalitetsrådets anbefalinger, er der gode muligheder for, at det kan blive rigtig godt - og måske endda et byudviklingsprojekt, som kan danne skole for andre byer i fremtiden. Jan er enig i, at noget af det på Aarhus Ø ikke er ønskværdigt for Randers at efterligne.

Hvis alt byggeri i Flodbyen skal være beboelse, hvordan skaber man så liv mellem bygningerne, for de mennesker som ikke bor i Flodbyen?

Hvis der kun er boliger i Flodbyen, hvad er det så der skal skabe liv for alle borgere ude på 'øen'?

SVAR:

I Udviklingsplanen for Flodbyen er strategien for byliv, at dette skabes på udvalgte steder i de enkelte delområder. Disse steder er markeret i planen og er for eksempel omkring Flodlejjet (Bolværksgrunden), i Nordhavnen og midt på pieren. Derudover vil der naturligt opstå aktivitet og færdsel på pladser, promenader, naturstier osv. samt de steder, hvor der viser sig mulighed for at etablere restauranter, caféer mm.

Projekteres der med ældre boliger i byen til vandet. Og i givet fald hvor?

SVAR:

Målet for arealudviklingselskabet er at sikre en varieret beboersammensætning og en bred diversitet i de enkelte delområder. Dette afklares løbende i dialogen med investorer og som led i lokalplanarbejdet med Randers Kommune. Der er ikke tænkt egentlige ældreboliger (dvs. støttet byggeri) ind i projektets første delområder, men muligheden for at etablere et seniorbofællesskab undersøges pt.

Der blev sagt, at det ikke var Lego klodser. Vil det sige, at der bygges fra city og ud af efterhånden som havnens bygninger bliver revet ned.

SVAR:

Etapeplanen for Flodbyens realisering er lavet med udgangspunkt i havnens udflytning til nye arealer øst for den kommende Klimabro. I takt med at havnevirksohedernes lejekontrakter med havnen udløber, overtages jorden og byudviklingen sker fra vest mod øst.

Hvordan sikrer I, at Flodbyen er med til at styrke Randers' image, så endnu flere kan se hvor skøn byen er?

SVAR:

Målet med at lave Flodbyen er blandt andet at gøre det attraktivt at bosætte sig i Randers over de kommende årtier. Udover moderne boliger vil der blive tale om nye naturområder, byrum og pladser og muligheder for at bevæge sig rundt omkring Gudenåen og Randers Fjord. Det er ambitionen, at de store rekreative potentialer i og omkring midtbyen skal forløses i takt med, at Flodbyen realiseres.

Hvorledes takler man evt. vind i de lige linjer der kommer i Flodbyen?

SVAR:

Hensynet til mikroklima (vind- og læforhold m.m.) og kvaliteten af opholdsarealer indgår i arbejdet med alle projekter i Flodbyen.

Hvad er begrundelsen for parkeringshusets placering?

SVAR:

Parkeringshuset på Brotoften er placeret i lokalplanområdets østlige del for at sikre støjafskærmning af de bagvedliggende boliger og friarealer samt for at afvikle parkering tættest muligt på krydset, så man undgår parkeringssøgende trafik i området.

Er man opmærksom på ikke at spærre for udsigten ud over vandet/nuværende havnebassin for trafikanter på broerne og Rosenørnsgade?

SVAR:

Arealudviklingsselskabet er forpligtet til at realisere den udviklingsplan, som er vedtaget af byrådet i 2020. Byrådets vedtagne kvalitetskrav har fokus på forbindelser, sigtelinjer m.m. I forbindelse med arbejdet med de enkelte lokalplaner tages stilling til placeringen af de enkelte bygninger og sigtelinjer fra den eksisterende by m.v.

Hvordan er/bliver kravene til bæredygtighed skrevet ind i projektet / fx bygningerne?

SVAR:

Arealudviklingsselskabet har udarbejdet et kvalitetsprogram, hvor bæredygtighedscertificering af bygninger er et vilkår for investorer. Dette skrives også ind i de enkelte købsaftaler. Derudover arbejdes efter DGNB-principperne ift. de enkelte delområder.

Hvor mange beboere kan flytte ind i Flodbyen, og hvornår kan de første flytte ind?)

SVAR:

Der forventes ca. 7-8.000 nye beboere i Flodbyen, når hele projektet er helt realiseret - dvs. også etaperne på pieren og sydhavnen. De første boliger forventes ibrugtaget i løbet af 2027. Dette er dog under forudsætning af, at byrådet vedtager lokalplaner for hhv. Brotoften og Trangstræde.

Hvor meget af byggeriet kan realiseres før Klimabroen er etableret? Og hvornår forventes byggeriet af klimabroen igangsat (og har man finansieringen på plads)?

SVAR:

Jens Heslop og Peter Olsson svarede. Flodbyens etape 1 vil kunne etableres uafhængigt af Klimabroen. Dog vil det øgede antal biler føre til mere trafik på Havnegade og Randersbro. Klimabroen forventes igangsat omkring 2030 afhængigt af myndighedsbehandling, miljøkonsekvensredegørelse og eventuelle klagesager undervejs. Byrådet har igangsat en opsparing til at anlægge broen. Målet er at spare halvdelen op i 2030 og finansiere resten via statsligt godkendt låneoptag eller ved lån fra kommunekassen (likviditetsforskydning).

Hvis kvalitet er så vigtig, hvorfor er Kvalitetsrådet så ikke blevet taget med på råd i forbindelse med planerne for Trangstræde og Bryggen?

Hvordan er det lykkedes FLODBYEN at drible uden om Kvalitetsrådet i dette så afgørende spørgsmål?

Det er en skidt start for Kvalitetsrådet med Jan Gehl, som må føle sig kørt over i dette spørgsmål.

SVAR:

Peter Frost-Møller svarede. Kvalitetsrådet er etableret for omkring et år siden og har brugt den første tid på at blive introduceret til projektet, til at lægge sig fast på en arbejdsmetode og til at forholde sig til delområderne Brotoften og Bolværksgrunden. De kommende byggeprojekter ved busterminalen (Trangstræde og Bryggen) er startet op, og der er indgået aftaler med investorer, før kvalitetsrådet blev etableret. De to byggerier lever op til forudsætningerne omkring volumen og antal kvadratmeter fra udviklingsplanen. På Bryggen lægges dog op til en tekniketage (ventilation m.v.) ovenpå de 8 etagers erhverv/bolig, som fremgår af udviklingsplanen. Det er således ikke arealudviklingselskabet, som har "opfundet" idéen om, at der skal være et relativt højt byggeri på den pågældende placering.