



# Realiseringsplan

Udviklingsplanen beskriver en Etape 1 bestående af hhv. Brotoften og Bolværks- grunden + Busterminalen og en Etape 2 bestående af Toldbodgadekvarteret Vest og Øst samt Nordhavnen Vest og Øst. Se endvidere kortbilag med AP Pensions byggeretter med købepligt og -ret til sikring af varierede bygningstyper og et miks af boligformer.

Generelt for Realiseringsplanen gælder, at rækkefølgeplanen og tidsplanen er betinget af, at de nødvendige betingelser for projektudviklingen i Arealudviklingsselskabet er til stede, herunder efterspørgsel i markedet og muligheden for på de enkelte byggefeltet at realisere en relevant businesscase. Ændrede markedsforhold kan desuden generelt gøre, at det bliver hensigtsmæssigt eller nødvendigt at justere/ ændre realiseringsplanen undervejs i udviklingen af Flodbyen med udgangspunkt i Udviklingsplanen og Kvalitetskravene.

De to første deleteraper af Etape 1 vil i Realiseringsplanen udgøre de første delprojekter, som igangsættes samtidigt efter etableringen af udviklingsselskabet:

## 1A - Brotoften

- › Byggefeltet med købepligt: 8.500 etm
- › Byggeretter til forventet videresalg: 13.800 etm

Brotoften igangsættes med fokus på en umiddelbar opstart af projektudviklingen frem mod udarbejdelsen af et lokalplangrundlag for hele området. Processen igangsættes med aftale om en projektplan, som fastlægger en tidsplan, en beslutningsplan, en organisering (hos AP med rådgivere såvel som hos kommunen) samt aftaler om samarbejde med/involvering af en eventuel almen bygherre med henblik på at kunne udvikle projektet og plangrundlaget i samarbejde. Hertil initiering af samarbejde med Verdo, Vandmiljø Randers (og evt. andre) om udviklingsaftaler vedr. forsyning samt identifikation af nødvendige tekniske afklaringer i udviklingen af projektet (herunder vedr. støj, natur, vand). Desuden indledes dialog med Randers Motorbåds Klub.

Afgørende ifm. udviklingen af Brotoften er, at områdets udearealer skal samtænkes med Gudenåens grønne landskaber som beskrevet i kvalitetskravene for området. Brotoften skal udvikles med floddeltanaturen som det gennemgående, grønne "tæppe" under de nye bebyggelser i området. De eksisterende grus- og græsflader skal erstattes af naturelementer fra floddeltaet og skal tage udgangspunkt i en ny beplantning af hjemmehørende arter i sammenhæng med Gudenåens natur, som foran diget mod åen skal fremstå med f.eks. vandhuller og vildtvoksende græsser.

Projekterne på naboområderne - Storkeengen, Flodlejet, Justesens Plæne og Tronholmen - finansieres og udføres alene af Randers Kommune med baggrund i Udviklingsplanen og Kvalitetskravene. Det aftales ifm. projektopstarten for Brotoften, at selskabet får indblik i projekterne, så der i videst muligt omfang kan ske koordinering til selskabets opgaver, og således der sikres en hensigtsmæssig sammenhæng mellem naboområderne og Arealerne, hvor det fortsat er meningsfuldt (Storkeengen er ved at blive etableret af Vandmiljø Randers, dialog om anlægsbevilling fra Realdania til Flodlejet pågår og for Justesens Plæne igangsættes lokalplansagen på byrådsmøde i december 2021).

Det skal som led i udviklingen af Brotoften blandt andet undersøges, hvordan den unikke placering kan udnyttes mest hensigtsmæssigt, herunder i forhold til at "trække" vandet tættere på boligerne

Forventningen er, at der hurtigt vil kunne opstartes en konkret skitseprojektering som grundlag for lokalplanen (og parallelt med lokalplanprocessen som grundlag for videre projektering i AP-regi). Forventet videresalg af byggeretter på baggrund af vedtaget lokalplan (men som resultat af et samarbejde med en almen bygherre om udarbejdelse af lokalplangrundlaget). Det er afgørende for AP at kunne sikre kvaliteten af det samlede byggeri gennem projektudvikling og udarbejdelse af lokalplangrundlaget i regi af Arealudviklingsselskabet.

Tidsplan jf. udbudsmaterialet:

- › Planlægning 2022
- › Byggemodning 2023-24
- › Salg/ibrugtagning 2024-2027

## **1B - Bolværksgrunden**

- › Byggefelter med købepligt: 12.000 etm
- › Byggeretter til forventet videresalg: 9.000 etm
- › Hertil jf. udbudsmaterialet forventning om etablering af et p-hus med parkeringspladser svarende til det samlede p-behov i området/ pt. svarende til 7.300 etm

Bolværksgrunden igangsættes med et indledende fokus på afklaring/kalibrering af tekniske forudsætninger for områdets udvikling samt etablering af inddragelse/partnerskaber om områdets udvikling, sammenhængen med den historiske bymidte samt relationen til Flodlejet. Det er i den forbindelse forventningen, at der vil ligge et (længerevarende) forberedende arbejde før der kan udarbejdes et lokalplangrundlag, som dog skal sikres koordineret med samarbejdet med Realdania om realiseringen af Flodlejet.

Processen igangsættes med aftale om en projektplan, som fastlægger en tidsplan, en beslutningsplan, en organisering (hos AP med rådgivere såvel som hos kommunen), en plan for kommunikation og inddragelse samt aftaler om igangsætning af involverende aktiviteter i området. Det er konkret forventningen, at der i løbet af 2022 etableres et 'arbejdssted' i området til projektarbejde og videreførelse af den borger- og interessentinddragelse, som allerede er påbegyndt og med relation til de eksisterende projekter og processer i området (Flodlejet, Tronholmen, ombygningen af Havnegadekrydset mv.). Blandt de afgørende punkter er, at det skal sikres, at Arealudviklingselskabet bliver involveret tæt i færdiggørelsen af det igangværende projekt vedr. Flodlejet.

I realiseringen af Bolværksgrunden indgår i udbudsmaterialet etableringen af et P- hus, som dels skal dække parkeringsbehovet i området, dels skal fungere som støjskærm for (eventuelle) boliger i området. Det er aftalt, at etableringen af P-huset ikke er en forudsætning, men at der løbende (og i lokalplanerne) skal sikres de nødvendige p-pladser til funktionerne i området, samt at eventuelle miljøkonflikter håndteres. Det er en forudsætning, at blivende parkeringspladser som udgangspunkt ikke etableres på terræn på arealerne omkring Bolværket og Flodlejet.

Tidsplan jf. udbudsmaterialet:

- › Projektudvikling/aktivering/modning 2022-25
- › Lokalplan 2026, mens der kan udarbejdes lokalplan for Flodlejet tidligere
- › Byggemodning 2027-28
- › Salg/ibrugtagning 2028-30

## **1 1C - Busterminalen**

- › Byggefelter med køberet: 7.100 etm
- › Byggeretter til forventet videresalg: 2.100 etm

Busterminalen indgår i realiseringsplanen principielt som slutstenen i etape 1. Forudsætningerne for realisering af Busterminalen skal indgå i den indledende projektplanlægning vedr. Bolværksgrunden, idet de to deletaper er gensidigt afhængige.

Tidsplan jf. udbudsmaterialet:

- › Lokalplan 2027
- › Byggemodning 2028-29
- › Salg/ibrugtagning 2029-31

## Realiseringsplanen vedrørende Etape 2

Udviklingsplanen beskriver en Etape 2 bestående af Toldbodgadekvarteret Vest + Øst og Nordhavnen Vest + Øst.

For Etape 2 er der samlet byggefelter med mulighed for etablering af 119.000 etm:

- › Byggefelter med købepligt 24.700 etm
- › Byggefelter med køberet 32.300 etm
- › Byggeretter til forventet videresalg 61.600 etm

Delområderne er i udbudsmaterialet forudsat igangsat på følgende tidspunkter:

- › Toldbodgade Vest 2031
- › Toldbodgade Øst 2033
- › Nordhavn Vest 2037
- › Nordhavn Øst 2051

Arealudviklingsselskabets bestyrelse drøfter og aftaler ved igangsætningen af etape 2 muligheder for en fleksibel realiserings- og rækkefølgeplan for byggefelterne på Nordhavnen og arealerne nord for Toldbodgade. AP Pension har købepligt og -ret til byggeretter som vist på tilhørende kortbilag.

Tidsmæssigt er realiseringsplanen for etape 2 afhængig af en række forhold, der principielt er taget højde for, men som kan indebære en mulighed for fremrykning af deletaper. De vigtigste afhængigheder er:

- › Verdo og tidsplanen for lukning/udflytning, hvor der i udviklingen skal tages højde for mulighederne for sameksistens mellem erhvervsaktiviteter og boligudvikling.
- › Havneaktiviteter og afledte miljøkonflikter - og dermed mulighed for at opføre attraktive boliger.
- › Eksisterende lejekontrakter for havnevirksomhederne.
- › Markedets udvikling og byggetakten.

Det aftales, at både realiseringsrækkefølgen og -tidsplanen er fleksibel ift. ændringer af disse forudsætninger, og at det kan indebære ændringer i realiserings(tids)planen ift. det i udbuddet forudsatte.