

Fortætning af Hovedgaden i Rønde

Syddjurs Kommune har i Kommuneplan 2020 udlagt en række områder med særlige fortætnings-potentialer. Rønde er i blandt disse byer. Da Rønde er i udvikling, har Syddjurs Kommune taget initiativ til at undersøge, hvad dem der benytter sig af Rønde, har af bekymringer, drømme og ønsker til fremtidens Hovedgade.

Den fortættede by kræver klare rammer for udviklingen, bevidsthed om detaljen og megen omhu for at være attraktiv at bo, leve og arbejde i. Det er beboere og erhvervsdrivende i Rønde meget bevidste om, hvilket tydeligt fremgår af en spørgeskemaundersøgelse, som ligger til grund for udarbejdelsen af de bærende principper for fortætning af Hovedgaden i Rønde. I svarene fra spørgeskemaundersøgelsen kan man blandt andet læse følgende uddrag fra engagerede borgere:

Hvis I (red. Syddjurs Kommune) tør stille krav til bygherre om at give noget mere til Rønde end bare flere boliger – f.eks. mere grønt og offentligt tilgængelige faciliteter, så bliver det nok lettere for os at sluge ordet fortætning - så snakker vi i stedet om at tilføre byen flere kvaliteter og bygge Rønde bedre.

Gør noget ved den tunge trafik og de mange biler. Led dem uden om hovedgaden og gør hovedgaden til en gågade med kørsel tilladt.

At der i høj grad lægges vægt på at bevare havudsigten og øvrig udsigt fra de bagvedliggende huse bag hovedgaden. ... ønsker at bevare dels vores grønne udsigt ned langs hovedgaden og dels vores havudsigt ud mod kysten.

For at skabe de bedst mulige forudsætninger for den fremtidige udvikling af Hovedgaden i Rønde er følgende kategorier med til at gøre det videre arbejde mere overskueligt.

De bærende principper for fortætning af Hovedgaden i Rønde tager så vidt muligt udgangspunkt i de ønsker som Handelsstandsforeningen, Distriktsrådet og borger i Rønde har til fremtidens Hovedgade.

Principkataloget for fortætning understøtter og skaber mulighed for at virkeliggøre de bærende principper for fortætning af Hovedgaden i Rønde, når der i fremtiden arbejdes med konkrete udviklingsprojekter.

En **strategi for planlægningen af Rønde midtby** skal binde flere sideløbende projekter sammen.

Visionen for Rønde samt helhedsplanen har dannet baggrund for spørgeskemaet, og de bærende principper for tætning skal ses som en planmæssig konkretisering af alt det arbejde, der er gjort indtil videre. Der er derfor gjort bestræbelser for at sikre at balancen mellem at sætte rammer for byens udvikling, samtidig med at det skal være muligt for idérige borgere og driftige erhvervsdrivende at bidrage til den gode oplevelse i Hovedgaden.

Indholdsfortegnelse

De bærende principper for fortætning af Hovedgaden	3
Principkatalog for fortætning.....	3
1. Opholdsmuligheder og udeareal.....	3
A. Kantzone	3
B. Anvendelse af stueetagen	4
C. Udendørs opholdsarealer.....	4
2. God og tryk tilgængelighed	5
A. Parkering.....	5
B. Passager	5
C. Overgange.....	5
3. En grøn by tæt på naturen	5
A. Beplantning.....	5
B. Regnvandshåndtering.....	5
4. Arkitektoniske værdier	6
A. Områdets tæthed	6
C. Tilpasning af arkitektur	6
D. Udformningen af tagkonstruktionen	6

De bærende principper for fortætning af Hovedgaden

Baggrunden for de bærende principper er at sikre at den fremtidige udvikling af Rønde foregår i en afstemning mellem hensyntagen til vand, trafik, natur og handel, herunder anbefalinger fra det nationale projekt Levende Bymidter.

Den videre planlægning bør derfor sikre:

- at midtbyen fortsat og i fremtiden er oplevelsesrig for handlende, turister og beboere.
- at udviklingsmulighederne for en levedygtig bymidte og et velfungerende handelsliv er gode.
- at der ved nyt byggeri er fokus på de arkitektoniske værdier og tilpasning til Røndes historiske og geografiske egenart.
- at fremtidige vand- og vejforløb skaber mulighed for ophold, overgange og beplantning.
- at trafikken afvikles bedst muligt med synlig adgang til parkeringsområder.

Principkatalog for fortætning

På baggrund af spørgeskemaundersøgelsen er der udviklet et principkatalog for fortætningen. Principperne er de nødvendige byggeklodser som fremtidens plan- og udviklingsarbejde i fortætningsområdet i Rønde vil støtte sig til.

1. Opholdsmuligheder og udeareal

Denne kategori skal hjælpe i arbejdet med udviklingen af arealerne mellem bebyggelsen og vejen, stueetagens funktion i Hovedgaden og udendørs ophold.

A. Kantzone

- kantzonerne bør udlægges ud mod veje og stier. Kantzonerne er beliggende mellem bebyggelse og omgivende sti- og vejarealer. Zonerne disponeres til private/fælles haver, fri- og opholdsarealer samt beplantning. Kantzoner må kun brydes af indkørsel til parkering, veje og stier. I kantzoner indarbejdes forskellige beplantning afhængigt af beliggenhed, terræn, funktioner og solorientering.
- Det anbefales at, der ved planlægning for ny bebyggelse udlægges areal til kantzone på gennemsnitlig 3 meter fra bebyggelsens facade til fortovet. Kantzonens bredde kan være ned til 1 meter.
- Hvis der planlægges for café eller restaurant i stueetagen, så anbefales en kantzone på 3-6 meter fra bebyggelsens facade til fortovet.
- Kantzone må gerne være todelt, evt. med fortov i midten.
- Kantzone kan eventuelt indeholde:
 - Opholdsmuligheder, byinventar, inventar for vareudstilling i byrummet og områder uden fast inventar til midlertidige formål.
 - Beplantning og vandhåndtering.

B. Anvendelse af stueetagen

- a) Der bør ved planlægning for ny bebyggelse gives mulighed for anden aktivitet end bolig i stueetagen.
- b) Ny bebyggelse bør forholde sig til en eller flere af følgende fem muligheder for at skabe en aktiv gade:
 1. **Levende facader**
 - Lad aktiviteter i bygningens stueetage have en funktionel sammenhæng med arealet uden for/kantzonen.
 - Etabler sektioner i facaden, der kan åbnes.
 - Etablere overdækninger til udeophold på regnvejrsdage.
 - Indret bygninger med aktive funktioner langs Hovedgaden.
 - Skab muligheder for funktioner i facaden (f.eks. en bæk i vindueskarmen).
 2. **Mange indgange**
 - Indgange direkte til fortov/kantzone
 - Tommelfingerregel: 10-14 indgange pr. 100 m skaber en behagelig gade.
 3. **Transparens, variation og detaljer**
 - Kvalitetsmaterialer og forfinede detaljer er vigtige, da stueetagen ses på kort afstand.
 4. **Aktive stueetager om aftenen**
 - Brug facader og åbninger som en del af belysningen.
 - Belys vinduer i stueetagen om aftenen og natten.

C. Udendørs opholdsarealer

- a) Der bør ved etagebebyggelse udlægges fælles udendørs opholdsarealer svarende til min. 10 % af områdets areal som bør være på terræn, jvf. Kommuneplans generelle rammer.
- b) Bebyggelsen skal så vidt muligt orienteres og udformes, så der kommer mest muligt sollys og læ på de fælles udendørs opholdsarealer.
- c) Der skal udlægges arealer til kantzoner, som det fremgår af punktet om kantzone. Kantzonerne er beliggende mellem bebyggelse og omgivelser. Kantzonen kan disponeres som en del af områdets fælles udendørs opholdsareal.
- d) Der skal så vidt muligt anlægges både private udendørs opholdsarealer (altaner/terrasser og haver som man selv råder over) og fælles udendørs opholdsarealer (hvor man har mulighed for at møde sine naboer, mv).
- e) Ved etagebebyggelse bør der sikres fælles udendørs opholdsarealer for områdets beboere, hvor de af Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj er overholdt.
- f) Opholdsarealer bør være lettilgængelige - så vidt muligt med direkte adgang fra boligen eller opgangen.
- g) Hvor det ikke er muligt at etablere tilstrækkelige opholdsarealer med gode solforhold på terræn, kan opholdsarealer etableres på altaner og tagterrasser.
- h) Hvor der ikke er tilstrækkeligt plads til både at opfylde parkeringsbehov og behov for opholdsarealer, skal behov for opholdsarealer prioriteres højest.

2. God og tryk tilgængelighed

Denne kategori skal hjælpe i arbejdet med fremtidige parkeringsarealer, passager og overgange.

A. Parkering

- a) Der skal ved planlægning for ny bebyggelse skal parkering placeres under, i eller bagved bygningen. Ikke foran bygningen.
- b) Der skal udlægges areal til parkering i henhold til parkeringsnorm. På baggrund af en konkret vurdering kan kravet til parkering afvige fra parkeringsnormen.

B. Passager

- a) Når det giver mening at skabe passager til offentlige opholdsarealer arealer og parkeringsområde skal det tilstræbes.

C. Overgange

- a) Der skal arbejdes på at skabe flere trygge overgange over Hovedgaden

3. En grøn by tæt på naturen

Denne kategori skal hjælpe i arbejdet med fremtidige strategi for beplantning og vandhåndtering.

A. Beplantning

- a) Beplantning skal så vidt muligt integreres i de fælles udendørs opholdsarealer for at maksimere det "grønne areal", øge biodiversiteten og være identitetsskabende for området
- b) Opholdsarealer på terræn skal have rekreativ karakter og indrettes med gode opholdsmuligheder. Med bebyggelsens placering skabes der et indre grønt byrum som indbyder til liv og ophold.
- c) Der skal så vidt muligt gøres plads til områder med beplantning i kantzonen, hvilket på sigt kan være med til at skabe en samlet grøn karakter for hele Hovedgaden.
- d) Træernes sluthøjde bør være omtrentlig 12-25 meter. Tætheden af træer kan variere, så træer nogle steder står i mindre grupper og andre steder solitært.
- e) Der bør tages højde for oversigtsforhold, lys/skygge og vindforhold, så træartsvalget tilpasses den enkelte lokalitet. Træer, der plantes tæt på fremtidige bygninger, bør være forholdsvis smalle arter eller sorter.

B. Regnvandshåndtering

- a) Der kan i forbindelse med nye bebyggelse tænkes vandhåndtering ind som et rekreativt element, hvor regnen håndteres på overfladen og anvendes som ressource som f.eks.
 - Regnvandet samles i bede med beplantning f.eks. regnbede til håndtering af vejvand.
 - Regnvandet kan løbe synligt på eller langs veje og stier.
 - Regnvandet kan samles i underjordiske tanke og benyttes til f.eks. vanding.
 - Mulighed for grønne tage som en del af vandhåndtering.
- b) Når man håndterer vand på overfladen, bør man ikke anvende afsmittende materialer som f.eks. zink og kobber. Så man undgår at forurene vandet mindst muligt.

4. Arkitektoniske værdier

Denne kategori skal hjælpe i arbejdet med fremtidige planlægning for områdets tæthed, arkitektur og tagkonstruktioner.

A. Områdets tæthed

Fortætning giver nogle fordele i forhold til bæredygtig transport, det er arealbesparende og giver liv i bymidter og servicering i området. Ved fortætning handler det derfor især om at disponere arealerne klogt og at sikre kvalitet i det bebyggede miljø.

Men der er en grænse for, hvor tæt man kan bygge og samtidigt opnå gode boliger med gode lysforhold og udearealer. Når kantzonen og udendørs opholdsarealer har et omfang og en kvalitet, som kan sikre de gode byrum til bevægelse og ophold, så bliver der mulighed for at fortætte byen. Derfor bør ny bebyggelse forholde sig til nedenstående anbefalinger:

- a) Det bør bestræbes at flest mulige bygninger kommer til at ligge, så oplevelsen af Røndes nære sammenhæng med landskab og natur bevares.
- b) Ingen bygningshøjde bør overstige 13 meter målt lodret fra det naturlige terræn. Ved kuperet terræn måles fra et niveauplan, som fastlægges af kommunen
- c) Bebyggelsesprocenterne for det enkelte lokalplanområde bør ikke overstige 80 %.
- d) Der bør ikke bygges højere end 3 etager og kælderens må maks. hæves 110 cm over terræn.
- e) Bygninger, der hensigtsmæssigt kan indlejres i eksisterende terræn, kan fremstå som 4 etager.

C. Tilpasning af arkitektur

- a) Det gennemgående facademateriale til ny etagebebyggelse inden for det enkelte delområde bør enten være tegl eller træ.
- b) Tegl og træ til bebyggelsernes facader kan suppleres med andre materialer i form af glas, stål, aluminium, skifer, puds på tegl, beton, solceller eller andre 'naturlige' materialer.
- a) Langs Hovedgaden bør bebyggelserne varieres, for at opfylde fodgængere og cyklisters behov for stimuli/oplevelser skal der gerne være en rytme og variation i facaden min. hver 6-18m, som stemmer fint overens med den hastighed, hvormed vi bevæger os.
- b) Rytmen og variationen kan ske i materialet der på udvalgte steder kan varieres i størrelse, struktur, mønster, relief og farve. Det kan også ske med forskellige espaliers, altaner, hoveddøre, vinduer, lysninger og tagmaterialer.
- c) Glasarealet bør ikke være for dominerende i facaden.
- d) Ved terrænfald og skråninger bør synlige sokler fremstå som pudsede overflader i grå eller sort farve.

D. Udformningen af tagkonstruktionen

- a) Der bør arbejdes med tagenes visuelle sammenhæng med resten af byen.
F.eks. vil en bygning med saddeltag være nemmere at indpasse i Rønde midtby, end bygninger med andre tagformer. Dette begrundes med at saddeltage er den mest anvendte tagform i Rønde, og der er ikke et ønske om at ændre byens udtryk.
- b) Tager med en hældning over 20 grader bør enten være tegltage, skiffertage eller tagpaptage med listedækning.



- c) Hvis der anvendes solceller på tagene, skal de fremstå sorte som tagmaterialet og ligge i plan med tagfladen. Det vil sige at solceller kan kombineres med tage i sort skiffer, sort tagpap og sort tegl. Solceller kan også kombineres med grønne tage.
- d) Tage med en hældning under 20 grader bør beplantes (f.eks. med sedum)
- e) Tage der udføres som flade tage, bør beplantes (f.eks. med sedum) og/eller indrettes med tagterrasser.
- f) Tagterrasser skal så vidt muligt ikke give indbliksgener for omkringliggende boliger
- g) Installationer, med undtagelse af taghætter, bør integreres i bygningen og bør ikke placeres synligt på taget.