

HADSTEN MIDTBYPPLAN



Favrskov
Kommune
September 2019

Favrskov Kommune
Skovvej 20
8382 Hinnerup

Telefon: 8964 1010

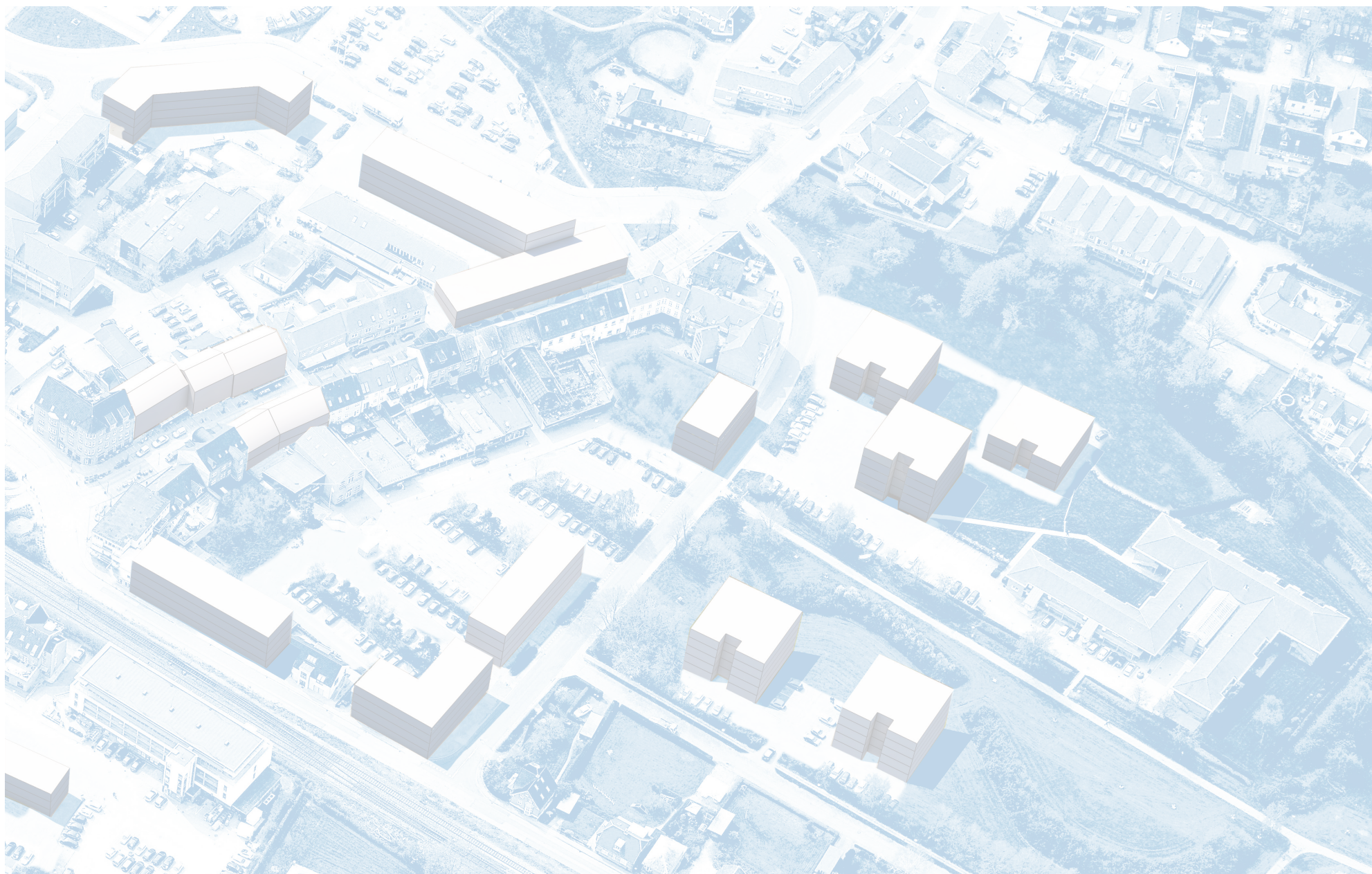
Mail: favrskov@favrskov.dk

www.favrskov.dk

Hadsten midtbyplan er vedtaget af Favrskov Byråd 24. september 2019

INDHOLD

Indhold	3		
Forord	5		
Hvad er en midtbyplan	6		
Læsevejledning	6		
Vision: Fornyelse - Fortætning - Vækst	7		
Indledning	8		
Baggrund	8		
Mål og realisering	9		
Vand i Hadsten	10		
Klimatilpasning	10		
Spildevandsplan	11		
Koordinering af miljø- og planmæssige tiltag i Hadsten	12		
Midtbyplanen - oplæg til debat	13		
Proces og tidsplan	14		
Hadstens historie og fremtid	15		
Midtbyen	16		
Kvalitet og identitet	16		
Stationsbyen	16		
Handel og kultur	16		
Et koncentreret bycenter	17		
Pladser og torve	17		
Nye boliger	17		
Midtbyens struktur	18		
Principper for Hadsten midtby	24		
Byrum og forbindelser	26		
Nye forbindelser	26		
Nye byrum	26		
Søndergade	26		
Lilleåen	28		
Nye byggeprojekter og klimatilpasning	28		
Ernst B. Sunds Plads	31		
		Hans Gadebergs Plads	31
		Stationsstræde	31
		Natur og forbindelser	32
		Udviklingsområder og byggemuligheder	34
		Igangværende byggeprojekter	36
		Kommuneplan 2017-29	38
		Realisering	39



FORORD

Byrådet vil med Hadsten midtbyplan sætte fokus på midtbyens udviklingsmuligheder forud for en mere detaljeret planlægning.

Byrådet vil løbende arbejde for at forbedre midtbyens kvalitet som et levende bycenter og boligområde gennem forskønnelse af gader, pladser og torve.

Midtbyens parkeringsarealer er et vigtigt grundlag for byens butikker, og det nødvendige antal p-pladser skal sikres ved nye byggeprojekter i midtbyen.

Midtbyplanen rummer muligheder for at opføre ny boligbebyggelse og anlægge spændende byrum, der kan bidrage til oplevelsen af midtbyen som en del af en dynamisk og moderne by, hvor nutidens arkitektur tilfører ny identitet samtidig med, at byens rødder i stationsbymiljøet og nærheden til naturen bevarer.

Med midtbyplanen gives der mulighed for yderligere fortætning i Hadsten. Der skabes bl.a. mulighed for at opføre bebyggelse i op til otte etager ved Evald Tangs Allé og at opføre punkthuse i op til fem etager i Lillåparken.

Beliggenheden ved Lilleåen er karakteristisk for Hadsten midtby. Lilleåens løb gennem midtbyen skal udnyttes bedst muligt og adgangen til den bynære natur skal styrkes.

Klimatilpasning spiller en vigtig rolle i den fremtidige udvikling af Hadsten midtby, hvor midtbyen skal beskyttes mod oversvømmelse fra Lilleåen. De fysiske tiltag, der skal etableres som led i klimatilpasningen, er centrale elementer i udformningen af nye og renovering af eksisterende byrum.



Udsnit af midtbyen

HVAD ER EN MIDTBYPPLAN

En midtbyplan er en ikke-lovbunden plantype. Midtbyplanen har ikke i sig selv retsvirkning for ejere og brugere inden for planområdet. Planen skal derfor ses som et planlægningsredskab for kommunen, og som en mulighed for at formidle overordnede tanker og visioner for udviklingen af et område. En midtbyplan er ikke omfattet af særlige krav til form og indhold.

Når der fremover opstår konkrete projektønsker inden for midtbyplanens område, skal de vurderes i sammenhæng med midtbyplanen og det gældende plangrundlag. Vurderes et konkret projekt at være lokalplanpligtigt, vil det først kunne realiseres, når der er udarbejdet en lokalplan.

En midtbyplan lægger sig planmæssigt mellem kommuneplanen og lokalplanen. Kommuneplanen er juridisk bindende for Favrskov Kommune, der er forpligtet til at virke for kommuneplanens realisering. En lokalplan er en juridisk bindende plan for den enkelte lodsejer.

Læsevejledning

Indledningsvis beskrives visionen, baggrunden og processen for midtbyplanens tilblivelse.

Herefter gives en kort karakteristik af Hadsten inden udviklings- og byggemuligheder i midtbyen beskrives i tekst, på kort og i visualiseringer. Midtbyplanen beskriver foruden byggemuligheder og udviklingsområder også klimatilpasningstiltag, der skal tænkes ind i den fremtidige udvikling af Hadsten midtby. Klimatilpasningen vil afspejle sig i indretningen af byrum og grønne arealer.

På visualiseringer med skråfoto som baggrund er byggemulighederne angivet som hvide kasser. Visualiseringerne viser alene volumener og etageantal og er ikke et udtryk for, hvordan et kommende byggeri vil se ud.

I midtbyplanen tages ikke stilling til facade-, tagmaterialer og byggeriets arkitektoniske udtryk. Dette vil blive fastlagt i den efterfølgende lokalplanlægning.

Til sidst præsenteres kommuneplanrammerne, der udgør det gældende plangrundlag. Realisering af midtbyplanen vil kræve, at der udarbejdes kommuneplantillæg og lokalplaner.



Lilleåen foran Sløjfen med naturlige brinker.

VISION: FORNYELSE – FORTÆTNING – VÆKST

Byrådet har en vision om at styrke Hadstens rolle som en af Favrskov Kommunes hovedbyer. Fornyelse og fortætning af bygningsmassen skal være med til at sikre en levende midtby med fokus på vækst og udvikling.

En del af den eksisterende bygningsmasse kan fornyes og samtidig skal der skabes mulighed for at bygge nye etageboliger på centralt beliggende arealer.

Fortætning af midtbyen vil tilføre flere boliger med nærhed til indkøb, offentlig transport med mere. De nye boliger skal bl.a. være attraktive for seniorer og være med til at fastholde denne befolkningsgruppe i Favrskov. Flere seniorvenlige boliger vurderes at bidrage til at sikre mangfoldighed og skabe øget omsætning i den eksisterende boligmasse. Det vil frigøre parcelhuse andre steder i byen til børnefamilier.



Lilleåen foran Sløjfen med et eksempel på et bearbejdet dobbeltprofil.

Midtbyen skal også være en oplagt mulighed for singler og familier, som finder det attraktivt at bo tæt og centralt.

Bykvaliteten har høj prioritet, hvor byen fortættes. Derfor indtænkes nye funktioner og løsninger for parkering til gavn for livet mellem bygningerne.

For at skabe et så konkurrencedygtigt centerområde som muligt og bevare en levende midtby ønsker Byrådet at fastholde et koncentreret område med butikker. Idealet er, at butikker og andre publikumsorienterede tilbud ligger tæt sammen og danner gaderum med interessante og imødekomende facader.

Med til Hadsten midtby hører også kulturhus og biograf. For at styrke synergien mellem de to kulturtilbud indgår muligheden for at flytte biografen til kulturhuset Sløjfen. Det vil øge aktiviteten og publikumsantallet i kulturhuset.

Det er målet at fastholde centerområder i god balance på begge sider af jernbanen.

Lilleåen skal bringes i spil. Strækningen mellem Skanderborgvej og Søndergade skal gøres til en aktiv og synlig del af byrummet. Adgangen til åen skal forbedres og de rekreative muligheder skal udnyttes til gavn for bylivet. Der skal ske en klimatilpasning i midtbyen, så oversvømmelse fra Lilleåen undgås.

INDLEDNING

Baggrund

Baggrunden for at udarbejde en midtbyplan for Hadsten er, at midtbyen er under hastig forandring. Der indkommer løbende nye idéer og konkrete forslag til både private og kommunale byggeønsker i midtbyen. Ligeledes er der ønsker om at ændre anvendelsen af og ombygge bestående bygninger.

Sideløbende med arbejdet med midtbyplanen er der igangsat en helhedsplanlægning for en lang række anlægsopgaver og projekter, herunder klimatilpasning samt regn- og spildevandshåndtering for en større del af Hadsten med arbejdstitlen 'Koordinering af miljø- og planmæssige tiltag i Hadsten'. Helhedsplanlægningen sker i et samarbejde mellem Favrskov Kommune og Favrskov Forsyning, og strækker sig over en længere årrække, mens processen for midtbyplanens udarbejdelse blev afsluttet medio 2019.

Målet er at sikre en planlægningsmæssig sammenhæng mellem midtbyplanen og 'Koordinering af miljø- og planmæssige tiltag i Hadsten'.

I midtbyplanen forholder Byrådet sig til en række konkrete byggeprojekter- og idéer, som sættes i en indbyrdes sammenhæng, mens 'Koordinering af miljø- og planmæssige tiltag i Hadsten' vil være en strategi for koordinering af mange forskellige faglige og tekniske tiltag. Koordineringen skal bl.a. sikre, at der i fremtidige byggeprojekter og projekter for regnvandshåndtering opnås størst mulig synergi, så resultatet bliver gode og helhedsorienterede løsninger.

Favrskov Kommune har i efteråret 2018, med hjælp fra eksterne rådgivere, fået udarbejdet et dispositionsforslag for klimatilpasning i Hadsten by. I forslaget er oversvømmelsesrisikoen i Hadsten blevet analyseret. Målinger og beregninger viser, at regnvandet, der giver potentielle oversvømmelser i midtbyen, kommer fra Lilleåens opland og oplandet omkring Hinnerup.

Dispositionsforslaget lægger op til, at der i det videre arbejde med klimatilpasning i Hadsten midtby bør arbejdes med en kombination af forskellige løsninger, bl.a. diger i Lilleåparken, et mobilt dige ved Kvickly og etablering af et dobbeltprofil i Lilleåen. Dispositionsforslaget har til formål at danne baggrund for beslutningen om klimatilpasningstiltag i Hadsten.



Lilleåen er flere gange gået over sine breder og har oversvømmet dele af midtbyen.

Mål og realisering

Målet med midtbyplanen er at give et samlet overblik over de mange idéer og byggeønsker og sætte dem ind i en samlet plan for at udvikle midtbyen over tid. Det er ligeledes målet at fastlægge en overordnet og holdbar struktur for udviklingen af Hadsten midtby. Planen skal sikre en fremtidig sammenhængende udvikling af midtbyen til center- og boligformål.

Klimatilpasning i midtbyen vil resultere i fysiske ændringer i nogle centrale byrum. Udover den nødvendige bearbejdning, der skal sikre, at der kan håndteres den nødvendige mængde vand, lægger midtbyplanen op til, at der sker en forskønnelse, så byrummene får en øget rekreativ værdi. Midtbyplanen bidrager med eksempler på forskønnelsesprojekter i de byrum, hvor der forventes at ske forandringer som led i klimatilpasningen.

Nogle byrum vil blive omlagt i forbindelse med Favrskov Forsynings arbejde med at renovere kloaknettet i Hadsten midtby. Midtbyplanen giver bud på, hvilke byrum, der kan renoveres og nyindrettes med fokus på bykvalitet og samtidig bidrage til klimatilpasning.

Midtbyplanen skal senere udmøntes i flere lokalplaner. Herefter er det op til private lodsejere, investorer og projektudviklere at realisere de enkelte projekter.



Eksempler på et bearbejdet byrum langs åen i Skive.

VAND I HADSTEN

Klimatilpasning

Klimaforandringer betyder bl.a., at der kan forventes kraftigere og hyppigere regnsky i fremtiden. I byens og infrastrukturens indretning skal der derfor kunne håndteres større vandmængder. I Hadsten skal der udarbejdes en strategi for håndtering af regnvand med bl.a. etablering af fysiske tiltag for at undgå, at Lilleåen oversvømmer midtbyen i fremtiden.

Midtbyplanen viser, hvordan nogle af de mulige klimatilpasningsløsninger, hvis de kobles med forskønnelsesprojekter, kan bidrage til at forskønne byrummene og skabe merværdi for byens borgere. Midtbyplanen vælger ikke, hvilke klimatilpasningsløsninger, der skal etableres.

For midtbyen vil klimatilpasningen fx kunne betyde, at Lilleåens løb gennem midtbyen skal bearbejdes. Lilleåens kapacitet gennem Hadsten bør udvides, hvor der er eller forventes afstrømningsproblemer. Åens profil kan fx ændres, så der på en strækning anlægges et såkaldt 'dobbelt profil', der giver mulighed for i perioder at transportere mere vand gennem åen. Dobbeltprofilet er et af flere mulige tiltag, der i kombination kan sikre midtbyen imod fremtidige oversvømmelser fra Lilleåen.

Et andet tiltag for at sikre mod oversvømmelse i midtbyen kan være at etablere lave diger langs dele af åen. Digerne kan have forskellig udformning alt efter, hvor de placeres. Digerne kan udformes, så de får en ekstra funktion, fx som siddemøbel eller andet byinventar. I Lilleåparken kan diger gives en landskabelig udformning og bidrage til parkens kvalitet.

Afledning af større vandmængder kræver også, at der tages stilling til nye føringsveje/strømningsveje for at få ledt vandet hurtigere væk fra byen og ud i åen. Det kan fx være, at de eksisterende veje bruges til at lede regnvand hurtigere væk fra midtbyen. Det kan betyde, at profilerne på nogle af de eksisterende veje skal ændres, så der fx gøres plads til håndtering af hverdagsregn langs vejene.



Eksempel på et byrum på Frederiksberg, hvor der kan opsamles regnvand.



Eksempel på en bypark, hvor der kan opsamles regnvand i både belagte og grønne anlæg.

Spildevandsplan

Favrskov Kommune skal i den kommende Spildevandsplan tage stilling til separering af spildevand og regnvand i Hadsten midtby. Favrskov Forsyning skal udføre og bekoste kloaksepareringen/kloakfornyelsen. Der er på nuværende tidspunkt ikke fastlagt, hvor der skal ske fornyelse af kloakerne. Separering af spildevand og regnvand vil betyde, at der skal etableres nye regnvandsbassiner i byen. Her kan arealerne i Lilleåparken muligvis komme i spil. Placering og formgivning af nye regnvandsbassiner forventes at have stor interesse for offentligheden.

Spørgsmålet om placering af nye regnvandsbassiner behandles ikke i midtbyplanen, men i forbindelse med udarbejdelse af Spildevandsplanen. Regnvandsbassinerne foreslås af pladsmæssige årsager i væsentlig udstrækning placeret uden for midtbyen. Øvrige klimatilpasningstiltag i Hadsten, der ligger uden for midtbyen håndteres også i en senere planlægning.

Kloakseparering eller kloakfornyelse vil betyde, at byrum og vejarealer nogle steder skal graves op og omlægges. Der skal ske en koordinering mellem kommunens og forsyningsselskabets anlægsprojekter, så alle ændringer på og under de berørte byrum og veje så vidt muligt sker på én gang og investeringerne udnyttes bedst muligt.

Favrskov Forsyning har i det indledende arbejde inddelt Hadsten i en række geografisk afgrænsede områder. Indenfor disse har Favrskov Forsyning kortlagt forskellige muligheder for håndtering af spildevand og regnvand/overfladevand afhængig af bl.a. grundvandsforhold, mulighed for nedsivning og det eksisterende kloaknets tilstand.

Koordinering af miljø- og planmæssige tiltag i Hadsten

Projektet 'Koordinering af miljø- og planmæssige tiltag i Hadsten' omhandler bl.a. ovennævnte anlægsopgaver og andre klimatilpasningstiltag i Hadsten. Projekterne griber ind i hinanden på forskellig vis og skal derfor koordineres og samtænkes, så der sikres helhed og synergi for Favrskov Kommune og Favrskov Forsyning samt merværdi for borgerne.

Foruden ovennævnte anlægsopgaver skal også vandindvinding, grundvandsbeskyttende tiltag, fx skovrejsning, byudvikling samt opdatering og effektivering af handleplanen for klimatilpasningsplanen for at sikre mod oversvømmelser i fremtiden, koordineres. Desuden kan der i forbindelse med opklassificering af private fællesveje med fordel ses på synergimuligheder i sammenhæng med kommunikation om kloakseparering eller kloakfornyelse, som vil medføre udgifter for den enkelte lodsejer.



Kollerup Enge kan eventuelt udlægges som et bynært vådområde med rekreativ værdi.

I Kommuneplan 2017-29 er der udlagt byudviklingsområder i Hadsten Syd (Ginneruplund) og Hadsten nordøst, samt udlagt reservationslinjer til nye veje sydvest og nordøst om Hadsten. Koordineringen af projekter i Hadsten skal tage udgangspunkt i, at der skal sikres kapacitet til regnvandsafledning fra de planlagte og fremtidige boligområder, eventuelt også eksisterende veje i Hadsten samtidigt med, at udviklingsprojekterne skal udformes med respekt for grundvandsdannelse og minimering af risikoen for forurening af grundvandet.

De gode løsninger kræver samtænkning og en helhedsbetragtning i byplanlægningen, udviklingsplaner, vandindvindingen, de fremtidige klimaudfordringer og kloakseparering/kloakfornyelse. Fremtidige løsninger kan eventuelt indeholde et vådområde i Kollerup Enge, som en mulighed for at tilbageholde vand fra Lilleåen og som et fremtidigt bynært rekreativt område.

MIDTBYPPLANEN – OPLÆG TIL DEBAT

Midtbyplanen lagde en række byggeønsker og idéer ud til debat.

Nogle idéer er traditionelle, fx en fortsætning af karréstrukturen fra Søndergade langs Vestegade, mens andre idéer omhandler helt nye placeringer af etageboliger i fx Lilleåparken.

Favrskov Kommune inviterede i foråret 2019 til en åben 'midtbycafé', hvor borgerne fik lejlighed til at høre om arbejdet med midtbyplanen og komme med input og supplerende idéer til indholdet i planen.



Midtbyplanen lægger op til, at enkelte huse i facaderækken i Søndergade kan udskiftes.

PROCES OG TIDSPLAN

Forslag til Hadsten midtbyplan blev fremlagt til politisk godkendelse i februar 2019.

I foråret 2019 blev der afholdt en åben debat i form af en 'midtbycafé', hvor alle interesserede havde mulighed for at komme med idéer, input og bemærkninger til midtbyplanforslaget.

Debatperioden løb over otte uger, hvorefter de indkomne idéer og bemærkninger blev bearbejdet og indgik i den politiske beslutning om vedtagelse af midtbyplanen.

Realisering af midtbyplanen vil foregå i etaper over en længere årrække, i takt med udviklingen og behov.

Hadsten midtbyplan findes digitalt og kan ses på www.favrskov.dk



HADSTENS HISTORIE OG FREMTID

Hadsten ligger i et kuperet terræn langs Lilleådalens, som er en smal smeltevandsdal med markante dalsider. De stejle skråninger og det kuperede terræn er karakteristisk for byen. Lilleådalens er et markant træk, der i den vestlige del af byen udnyttes til park, Lilleåparken, mens dalen i den sydøstlige del af byen er mere utilgængelig og henligger i mere "naturlig" tilstand, bl.a. Kollerup Enge.

Byen er opstået omkring Skanderborgvej, Randersvej, kirken og stationen for ca. 150 år siden, og har fra bunden af dalen bredt sig op på dalsiderne. I bunden af dalen løber jernbanen parallelt med Lilleåen.

Karakteren af bebyggelsen i Hadsten er meget varieret og spænder over en lang periode. Byen er opdelt i kvarterer, der hver på sin måde repræsenterer den tidsperiode, hvor bebyggelsen er opført. Karakteren af bebyggelsen i områderne er forskellig. I nogle områder er bebyggelsen mere homogen med hensyn til formsprog og materialer, mens andre områder fremtræder med stor variation i både formsprog, byggestil og materialer.

Byen gennemskæres af jernbanen, der løber nordvest-sydøst og skaber forbindelse til de nærmeste større byer Århus og Randers. De store indfaldsveje Skanderborgvej og Randersvej skærer gennem byen i nord-sydgående retning. Vesselbjergvej og Kirkevej løber gennem byen i øst-vestlig retning. Disse markante færdselsårer opdeler byen i fire kvadranter.

Den forventede videreførelse af letbanen fra Hinnerup og frem til Hadsten betyder, at der skal fastlægges en linjeføring frem til stationen i midtbyen. Der er i Kommuneplan 2017-29 illustreret en foreløbig linjeføring langs østsiden af Skanderborgvej og øst om Sløjfen med endestation ved stationen.

Særligt for Hadsten er det store "campus-område" i byens nordlige del. Området rummer kommunens største koncentration af institutioner for ungdomsuddannelser samt en folkeskole.

De nyeste udstykninger findes i byens sydlige del, på Flegebakken og Seglager, der er første etape i bybåndet mellem Hadsten og Hinnerup.



De stejle skråninger og det kuperede terræn er karakteristisk for Hadsten.

Kvalitet og identitet

Beliggenheden ved Lilleåen er karakteristisk for Hadsten midtby. Samtidig præges midtbyen af at være delt af de to store trafik anlæg – jernbanen og Skanderborgvej.

Det er målet at skabe en moderne midtby, hvor nutidens arkitektur tilføjer en ny identitet og samtidig bevarer sammenhæng med den oprindelige stationsbybebyggelse.

Fremtidigt byggeri, belægningsarbejder mv. skal højne kvaliteten i bybilledet. Lilleåens løb gennem bymidten skal udnyttes bedst muligt, og Byrådet vil lægge vægt på, at bymidten forsynes med kvalitetsbyggeri.

Stationsbyen

Som en nyere stationsby præges midtbyen af den oprindelige stationsbygning og en bymæssig bebyggelse med etageejendomme. Især i den nordlige del af Søndergade og langs Østergade er mange af de oprindelige stationsbyhuse bevaret. Nogle er istandsat og ombygget, mens andre fremstår mere originale. Gadebilledet er præget af sammenbyggede byhuse, der med deres jævne rytme og variation i facaderne understreger gadeforløbet.

Midtbyen forbindes under jernbanen af en tunnel for fodgængere og cyklister. Tunnellen er tidligere blevet renoveret med et trappeanlæg, der gør passagen mere åben og indbydende. Oplevelsen af midtbyen er dog stadig, at den er delt med Hadsten Centret nord for og handelsgaden Søndergade syd for banen.

Handel og kultur

Midtbyen har et varieret udvalg af både udvalgsvare- og dagligvarebutikker. Butikkerne er primært koncentreret omkring Søndergade syd for banen. Tidligere indeholdt Hadsten Centret nord for jernbanen også et udvalg af butikker. Hadsten Centret er blevet omdannet til et sundhedscen-



De oprindelige stationsbyhuse med murede detaljer er tydelige i facaderækken i Østergade.

ter, hvor kun få butikker er bevaret, men hvor omfanget af liberalt erhverv og servicefunktioner er blevet øget betragteligt.

Kulturhuset Sløjfen er beliggende ved Lilleåen tæt på indkøb og bymidten. Der er forslag om, at den eksisterende biograf nedlægges og at der i stedet opføres en ny biograf i forbindelse med Sløjfen. Dermed samles de kulturelle tilbud syd for jernbanen og åen.

Forbindelsen mellem kulturtilbuddene og midtbyen skal forstærkes. Det kan bl.a. ske ved at anlægge nye attraktive og mere direkte fodgængerforbindelser. Samtidig skal Lilleåen synliggøres og indgå som et rekreativt element i byrummet.

Åens forløb ved Sløjfen kan udnyttes til vandhåndtering og byrummets karakter vil dermed skulle ændres væsentligt. Et forskønnet og aktivt byrum vil bidrage til at ændre den mentale afstand mellem midtbyen og Sløjfen og binde byens kulturtilbud bedre sammen med midtbyen.

Et koncentreret bycenter

For at skabe et så konkurrencedygtigt centerområde som muligt ønsker Byrådet at fastholde et koncentreret område med butikker. Idealet er, at butikker og andre publikumstilbud ligger tæt sammen og danner gaderum med interessante facader. Det er målet at fastholde centerområder i god balance på begge sider af jernbanen.

Pladser og torve

Byrådet vil løbende arbejde for at forbedre midtbyens kvalitet som bycenter og boligområde gennem forskønnelser af gader, pladser og torve.

I forbindelse med omlægning, nyindretning og brugen af torve og pladser, skal der indtænkes muligheder for at inddrage byens rum til at bidrage til at tilbageholde og håndtere regnvand.

Midtbyens parkeringsarealer er et vigtigt grundlag for byens butikker, og det nødvendige antal p-pladser skal sikres ved nye byggeprojekter i midtbyen. Anlæg af nye parkeringspladser skal tænkes sammen med butikker, jernbane og busterminal og med en kommende letbanestation.

Søndergade blev i 2013 renoveret og forskønnet. Målet med forskønnelsen var at give byens primære handelsgade et nutidigt, sammenhængende og mere ensartet design.

Nye boliger

Der opleves en øget efterspørgsel efter seniorvenlige kvalitetsboliger i Hadsten midtby. Det kan fx være lejligheder, der ligger tæt på kollektiv transport, indkøbsmuligheder og kulturtilbud. Mange ældre ønsker at

skifte parcelhuset ud med en mindre og vedligeholdelsesfri bolig uden have.

Boligmassen skal afspejle det reelle behov, og også yngre familier med og uden børn kan have interesse i at bo tæt på midtbyens tilbud. I boligmassen skal der derfor være tilbud om forskellige ejerformer og boligtyper.

Boligformer med begrænsede private udeopholdsarealer stiller krav til byens rum og parker, som i højere grad vil blive benyttet af midtbyens beboere som rekreative oaser. En øget tæthed vil generere flere brugere af byens rum og dermed også stille krav til kvaliteten af disse.

En ensartet og høj kvalitet af byrum og byudstyr kan sikres ved vedtagelse af en gennemgående designlinje for byrummenes udformning, belægning, beplantning, belysning og inventar.



Søndergade er byens primære handelsgade med et bredt udvalg af butikker.

MIDTBYENS STRUKTUR

Hadsten midtbyplan giver mulighed for en generel fortætning og fornyelse af bebyggelsen i midtbyen. Midtbyen er i forvejen præget af højt byggeri omkring Søndergades nordlige del og langs Østergade.

Det højeste byggeri kan opføres ved Vesselbjergvej, Vestergade, Kirkevej, Ågade og i Lilleåparken. Højden og tætheden aftager i takt med, at afstanden til midtbyen øges.

Midtbyplanen lægger desuden op til, at der kan ske forskønnelse af byrum bl.a. omkring Søndergade og Stationsstræde, hvor karréstrukturen med attraktive gårdmiljøer kan forstærkes. Enkelte huse i facaderækken langs Søndergade kan udskiftes med nyt byggeri i op til fire etager, hvor bygningsstandarden trænger til forbedring.

Mellem Evald Tangs Allé og Skanderborgvej giver Kommuneplan 2017-29 mulighed for, at der bygges i op til otte etager. Stedet er specielt på grund af Skanderborgvej, der ligger på en dæmning ca. to etager over den eksisterende parkeringsplads ved Evald Tangs Allé. At bygge på denne placering stiller særlige krav til et kommende byggeri. Antallet af offentlige parkeringspladser skal bevares og integreres i et kommende byggeri. En nærmere bearbejdning af et konkret projekt skal undersøge, hvor højt byggeri, der kan indpasses på stedet.

I den østligste del af Lilleåparken åbnes mulighed for at opføre parkbebyggelse i form af punkthuse i op til fem etager. Parkbebyggelsen tilfører nye attraktive boliger til midtbyen samtidig med, at forbindelsen mellem Lilleåparken og midtbyens styrkes.

Noget af den eksisterende bebyggelse, der ligger tættest på Lilleåen foreslås erstattet af nyt og tidssvarende byggeri, hvor der med en ny placering kan tages højde for klimatilpasningstiltag i forhold til Lilleåen, så oversvømmelser af nye boliger kan undgås.

Omkring krydset Vesselbjergvej og Skanderborgvej/Randersvej kan der opføres boligbebyggelse i op til seks etager. Nyt etagebyggeri langs Vesselbjergvejs nordside vil definere en bymæssig afgrænsning mellem midtbyen og den nordlige bydel. En koncentration af nyt byggeri vil samtidig definere byrummet omkring krydset Vesselbjergvej/Skanderborgvej/Randersvej, som er en del af det overordnede vejnet i Hadsten.

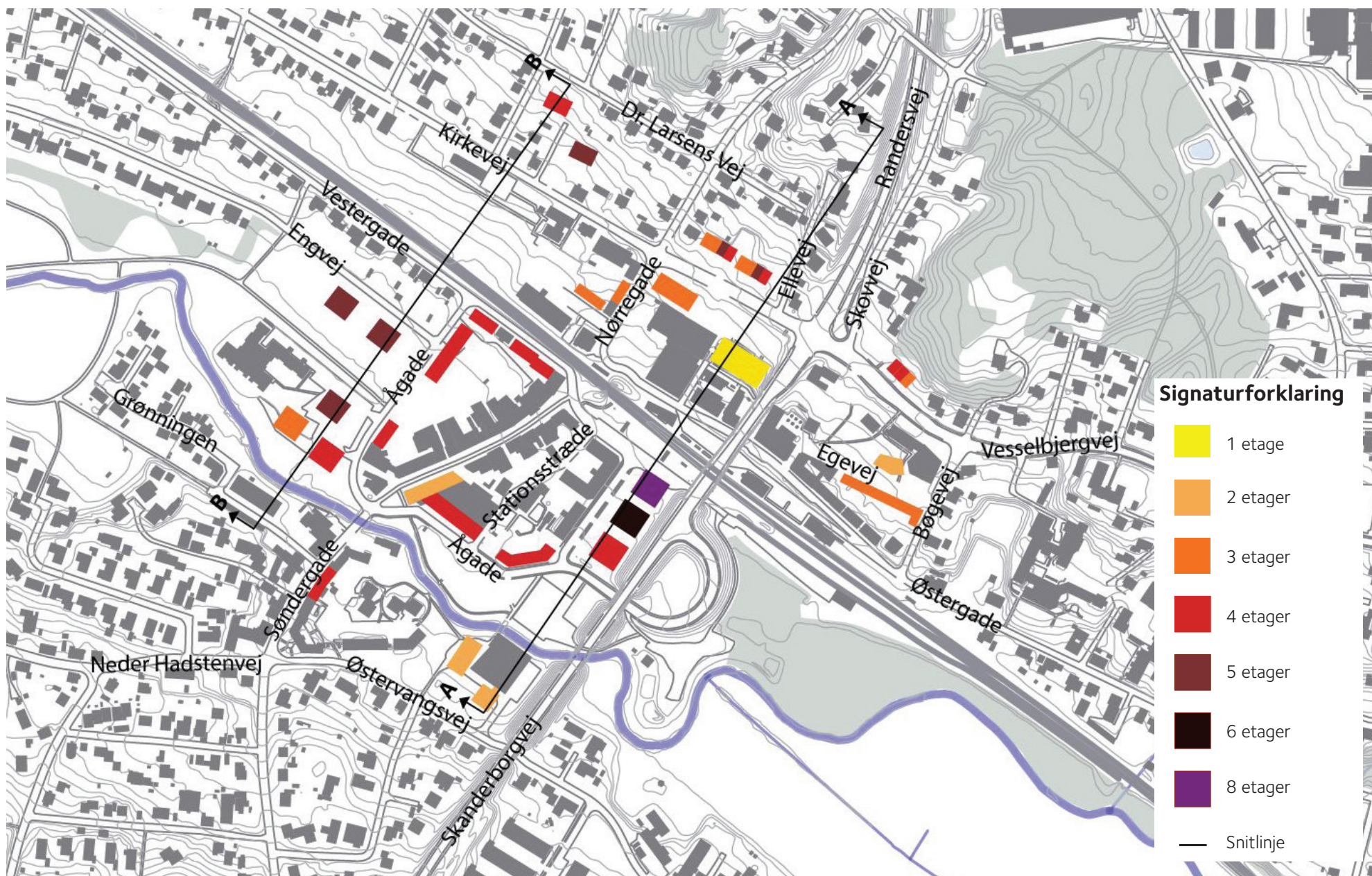
På den nordøstlige del af Hadsten Centrets parkeringsplads kan der opføres en dagligvarebutik. Dagligvarebutikken tænkes opført som en selvstændig bygning i én etage.

De nye byggeprojekter skal bidrage med et tilstrækkeligt antal parkeringspladser, så den samlede kapacitet i Hadsten midtby bevares, selvom der tilføjes nye boliger og andre centerfunktioner. Parkering kan løses på forskellig vis, fx ved at udnytte terrænet og indbygge dele af parkeringen i kælder, parterre eller stueetagen.

Der kan anlægges en pendler-parkeringsplads øst for Skanderborgvej, tæt på stationen. Når parkeringspladser renoveres og omlægges, skal der etableres pladser med ladestandere til el-biler.

Vejstrukturen i midtbyen ændres ikke. Midtbyen er udfordret af, at Skanderborgvej som den eneste direkte vej forbinder midtbyen på tværs af jernbanen. Den kørende trafik har mulighed for at benytte adskillige adgange til den sydlige del af midtbyen, hvor de primære ankomster er fra Søndergade, Ågade og Vestergade. Ankommer man nord for jernbanen, er Nørregade, Østergade og Hadsten Centret de primære adgangsmuligheder. Trafikken ud af midtbyen kan gøres mere fleksibel, hvis der fx tillades venstresving i krydset Skanderborgvej/Ågade, hvor der i dag kun tillades højresving.

Færdslen i Hadsten midtby kan lettes generelt ved at optimere skiltningen til midtbyen og til parkeringspladserne, der ligger i tilknytning til butikker og andre byfunktioner. Fx kan elektroniske skilte vise antallet af ledige parkeringspladser. Fodgængerforbindelser søges styrket med nye attraktive og direkte forbindelser.



På kortet herover er etageantal på nyt byggeri angivet med en farveskala. Farven bliver mørkere jo flere etager der gives mulighed for at opføre.

Landskabet og det skrånende terræn opleves også i midtbyen, hvor terrænet spiller en vigtig rolle i placering af højt byggeri. Terrænet nærmest åen er forholdsvis fladt, men stiger markant, når man bevæger sig væk fra midtbyen i nord- og sydlig retning.

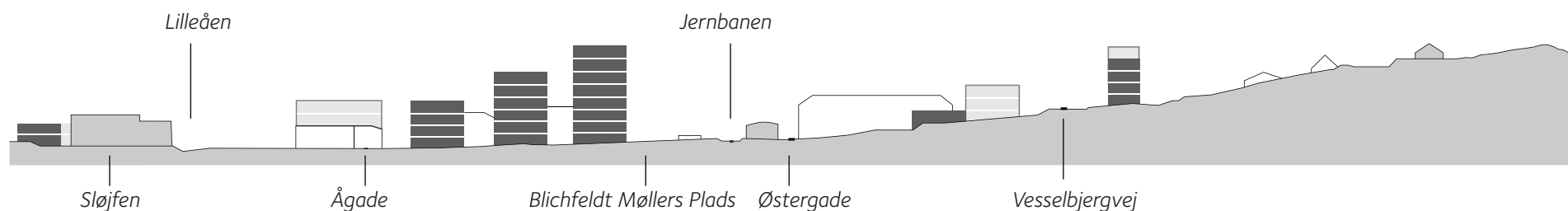
Fra nordsiden af Vesselbjergvej er stigningen i terrænet tydelig. Placeringen af højt byggeri langs Vesselbjergvejs nordside understreger landskabets karakter og markerer en bymæssig kant mellem midtbyen og den nordlige del af byen.

På den tidligere brandstationsgrund må der bygges i maksimalt fire etager og byggeriet skal placeres, så kigget til Byskoven bevares. Byskoven ligger på et skrånende terræn og byggeri placeret i bunden af skråningen vil således ikke spærre for kigget til Byskoven.

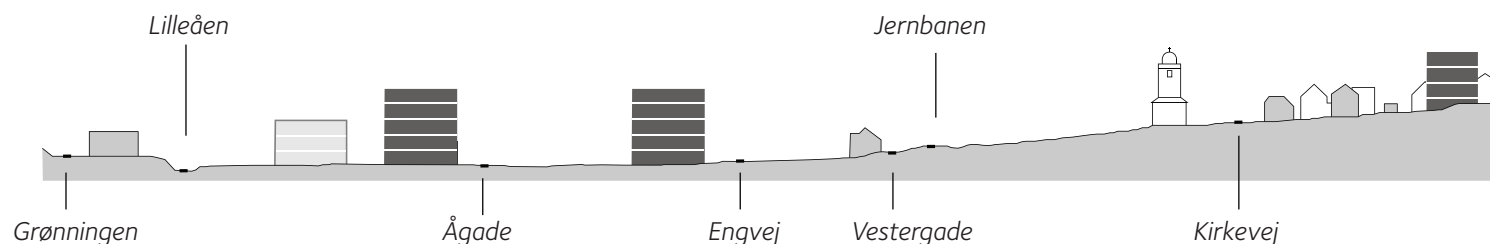
Byggeri langs Skanderborgvej og Ågade spiller sammen med højt byggeri i Søndergade og markerer samtidig en bykant mod Lilleåen og Skanderborgvej.

I Lilleåparken, der ligger lavest i landskabet, vil enkelte høje bygninger understrege landskabets flade karakter, og i det samlede bybillede vil disse bygninger ikke virke markante på grund af deres placering i det lave landskab.

Nyt byggeri i Lilleåparken placeres i parkens østlige del i nærheden af eksisterende bebyggelse i midtbyen, hvor landskabsrummet er afgrænset af beplantning. Først når man bevæger sig længere mod vest åbner landskabsrummet og parken sig op. Her er det vigtigt at friholde landskabet og parken for bebyggelse.



Snit A-A viser ny bebyggelse på Vesselbjergvej, ved Hadsten Centret, langs Skanderborgvej og syd for Sløjfen



Snit B-B viser ny bebyggelse på Kirkevej og i Lilleåparken



Skråfoto med nye byggemuligheder langs Vesselbjergvej, Nørregade, Kirketorvet og ved Hadsten Centret. Det stigende terræn understreges af ny bebyggelse langs Vesselbjergvej.



Skråfoto med nye byggemuligheder langs Vestergade, Søndergade, Ågade og i Lilleåparken. Høj bebyggelse placeres i tilknytning til eksisterende høj bebyggelse.

I Lilleåparken findes i forvejen høj beplantning og særligt langs Engvej vil den eksisterende træbeplantning danne ryg for en ny bebyggelse i parken. Det er tanken, at den slyngede beplantning og stiadgangen fra Ågade til Lilleåparken bevares og ny bebyggelse indpasses mellem den eksisterende beplantning.



Lilleåparken med den karakteristiske slyngede beplantning set fra nord. Træbeplantning langs Engvej vil danne ryg for en ny bebyggelse i Lilleåparken.

PRINCIPPER FOR HADSTEN MIDTBY

På den følgende side er nye byggemuligheder, principper for færdsel og udpegede byrum, der foreslås renoveret illustreret på et luftfoto.

De nye byggemuligheder, der er nærmere beskrevet i det foregående afsnit om midtbyens struktur og de følgende afsnit om udviklingsområder og byggemuligheder, er markeret med orange.

De primære ankomstveje for kørende trafik er markeret med hvide pile, mens gang- og stiforbindelser er markeret med gul signatur.

Adgange til den bynære natur er vist med grøn signatur.

Fodgængerforbindelser mellem Sløjfen og Søndergade, der med fordel kan styrkes, er vist med lilla signatur. Endvidere er en mulig ny sti langs Lilleåens nordlige bred mellem Ågade og den eksisterende sti i Lilleåparken vist med samme signatur.

De byrum, der kan styrkes og/eller omlægges i forbindelse med klimatilpasning og en generel forskønnelse i Hadsten, er vist med en blå markering.

En ny underføring under jernbanen øst for Skanderborgvej er vist med en turkis pil.

Den røde ring markerer arealet øst for Skanderborgvej, hvor der kan anlægges en parkeringsplads til brug for bl.a. pendlere der benytter sig af tog eller bus.

En sort pil fra Skanderborgvej viser en mulighed for at etablere en direkte adgang til et parkeringshus i flere etager fra Skanderborgvej.



Principper for Hadsten midtby illustreret på luftfoto

BYRUM OG FORBINDELSER

Nye forbindelser

Midtbyen og kulturtilbuddene i Sløjfen skal bindes bedre sammen og der skal sikres nye attraktive fodgængerforbindelser mellem Lilleåen, Sløjfen og midtbyen. En renovering og forskønnelse af området ved Stationsstræde og passagerne til Søndergade med beplantning, belysning og belægning vil invitere flere af byens brugere til at bruge de kortere og direkte fodgængerforbindelser.

Parkeringspladsen ved Kwickly kan omlægges og indrettes, så der opstår naturlige fodgængerforbindelser på tværs af pladsen og på en nyanlagt sti langs nordsiden af åen.

Stiforbindelsen langs nordsiden af åen kan, i forbindelse med opførelse af nyt byggeri nord for åen, fortsættes fra Ågade til den eksisterende sti i Lilleåparken.

Nye byrum

Arealet syd for Kwickly mellem Ågade og Lilleåen foreslås bearbejdet, så det får et bymæssigt udtryk for at skabe en naturlig sammenhæng til Søndergade. Nogle byfunktioner kan trækkes nærmere åen, hvor brinken bearbejdes, så der opstår attraktive opholdsarealer og stiforbindelser.

Syd for åen har Aakroen allerede etableret en terrasse med mulighed for udeservering. Der kan arbejdes med mulighed for udeservering og ophold på begge sider af åen og udemiljøet ved Aakroen kan styrkes.

Søndergade

Vigtige forbindelser mellem fx et nyt sundhedshus i Hadsten Centret gennem Søndergade, som er den primære handelsgade, og Sløjfen skal understøttes. Gaderummet i Søndergade kan møbleres med midlertidige elementer, der opdeler gaden i mindre rum, og gør den mere egnet til ophold og fx udeservering.



Aakroen udnytter sin beliggenhed ved åen til at skabe et unikt miljø til udeservering.



Byrummet mellem Kwickly og Lilleåen kan bearbejdes og gives et bymæssigt udtryk.



Illustration af Søndergade, hvor enkelte huse i facaderækken på begge sider af gaden er udskiftet med bygninger i tre og fire etager.

Passager og forbindelser mellem parkeringsarealer og Søndergade skal understøttes, forstærkes og forskønnes.

Lilleåen

Lilleåen skal gives en ny rolle som synligt rekreativt element i midtbyen, hvor nye byrum langs åen skal bidrage til at øge midtbyens kvalitet samtidig med, at større vandmængder i Lilleåen kan håndteres som led i klimatilpasningen.

Nord for Sløjfen kan der eksempelvis etableres et 'dobbeltprofil'. Ved etablering af et dobbeltprofil gøres åen bredere, så større vandmængder kan ledes hurtigere gennem midtbyen og oversvømmelser undgås.

Dobeltprofilet kan gives et bymæssigt udtryk og bør have sammenhæng til Ernst B. Sunds Plads. Det sydvendte dobbeltprofil kan fx udformes som et trappeelement, der giver mulighed for ophold, visuel og fysisk kontakt til Lilleåen. Trappen kan fx udformes med trædesten/siddemøbler, der kan benyttes ved normal vandstand, men vil være oversvømmet ved høj vandstand. Byrummet vil forandre sig i takt med vandstanden i Lilleåen.

Brinken ved Sløjfen kan også gives en bymæssig bearbejdning, så begge sider af åen kommer til at fremstå som et sammenhængende byrum.

Forbindelsen mellem midtbyen og naturarealerne øst for Skanderborgvej kan styrkes fx med en ny bro over Lilleåen øst for Sløjfen, så der bliver nemmere adgang til Sløjfen, og Sløjfens faciliteter kan bruges i forbindelse med friluftsaktiviteter i området.

Strækningen langs åen mellem Skanderborgvej og Søndergade skal ses i en helhed og bør bearbejdes samlet som en mulig del af klimatilpasningen af Hadsten midtby.

Nye byggeprojekter og klimatilpasning

Regnvand skal ikke alle steder ledes til kloak, hvorfor håndtering på overfladen skal indtænkes i kommende bygge- og anlægsprojekter. Også ved eksisterende byggerier kan det blive nødvendigt at lave nye løsninger for håndtering af regnvand på overfladen.

Ved udvikling af nye byggeprojekter og renovering af byrum fx omkring Ågade, Søndergade, Vestergade og ny bebyggelse i Lillåparken, skal håndtering af regnvand/overfladevand tænkes sammen med områdets indretning.

Der kan fx blive stillet krav til en bygherre om, at der skal ske forsinkelse af regnvand på egen grund. Derfor er det i fremtidige byggeprojekter og indretning af tilhørende udearealer vigtigt at have fokus på de rekreative kvaliteter håndtering og forsinkelse af regnvand på overfladen kan give til et område.

Der kan fx anlægges regnbede med særlige plantetyper, hvorfra regnvand kan nedsive. Opførelse af byggeri med grønne tage, hvor der sker en opsamling og fordampning af regnvand, er en anden mulighed for at håndtere regnvandet på overfladen og samtidig bidrage til byrummenes og byggeprojekternes rekreative værdi.



Eksempel på regnbede med særlig beplantning.



Illustration af eksempel på et dobbeltprofil udformet med et trappemotiv ved Ernst B. Sunds Plads ved normal vandstand. Brinken ved Sløjfen kan også bearbejdes bymæssigt.

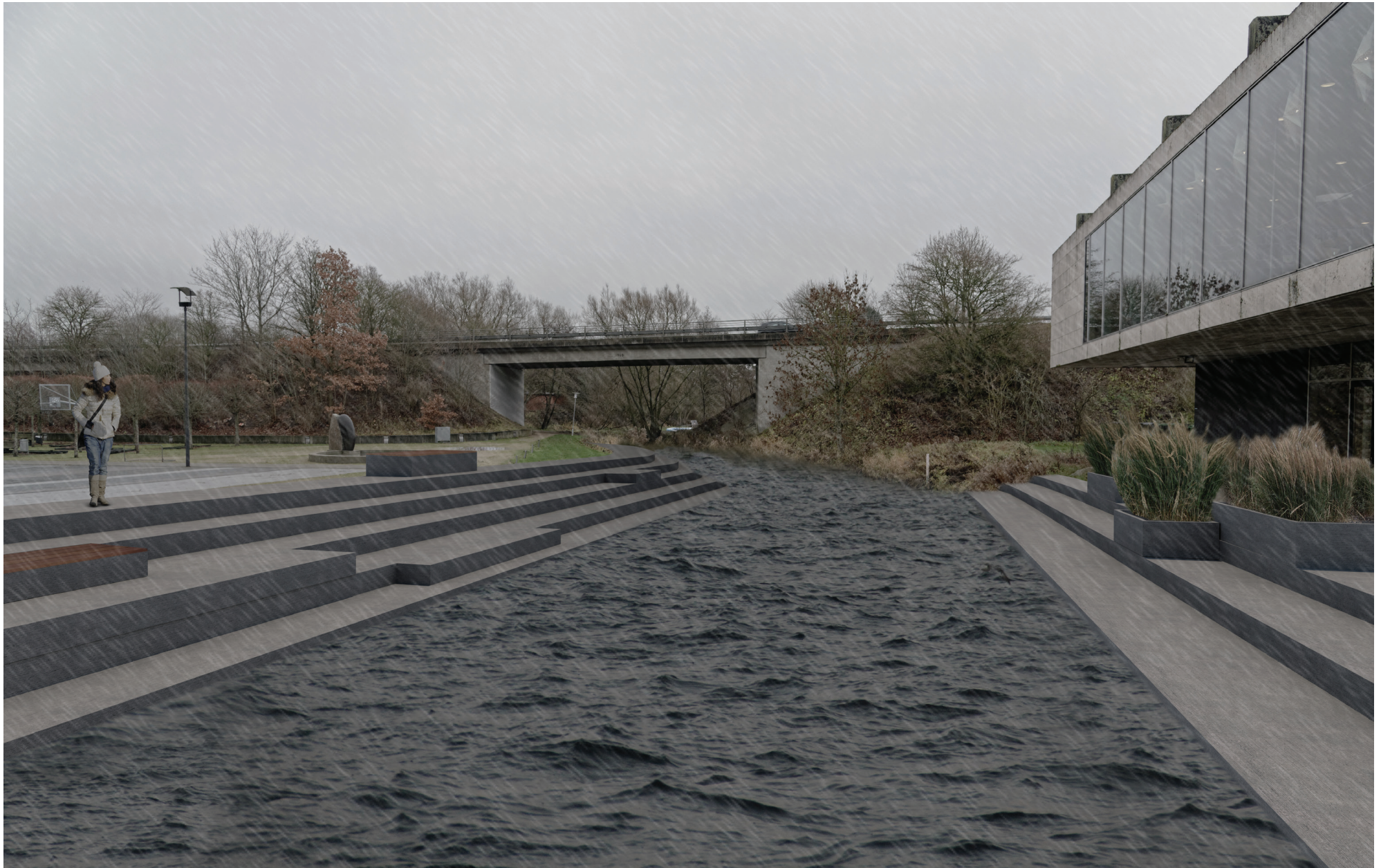


Illustration af eksempel på et dobbeltprofil udformet med et trappemotiv ved høj vand stand, hvor byrummets karakter ændres markant.

Ernst B. Sunds Plads

Ernst B. Sunds Plads er sydvendt og har derfor gode solforhold. Pladsen kan aktiveres og bruges endnu mere end i dag til fx koncerter i forbindelse med arrangementer i Sløjfen.

Et dobbeltprofil udformet som en trappe vil afslutte pladsen mod Lilleåen og visuelt og fysisk binde byen og åen tættere sammen.

Hvis der etableres et dobbeltprofil vil broen ved Sløjfen skulle fornyes og forlænges, og byrummet ved Sløjfen vil fremstå markant anderledes end i dag.

Hans Gadebergs Plads

Nord for jernbanen kan pladsen ved Hadsten Centret, Hans Gadebergs Plads, omlægges og aktiveres med bedre opholdsmuligheder og fx mulighed for udeservering i forbindelse med funktioner i Hadsten Centerets stueetage. Omlægningen skal tænkes sammen med omlægning af parkeringspladsen vest for Hadsten Centret, der danner ryg for pladsen.

Klimatilpasning kan indtænkes i omlægning af pladserne, hvor både parkeringspladsen og Hans Gadebergs Plads fx kan indrettes med åbne vandrer, der fyldes ved kraftige regnskyl og giver øget rekreativ værdi til byrummene.

Stationsstræde

Stationsstræde, der i dag har bagsidekarakter med mange knopskydninger, småbygninger og bagsider til butikker, kan saneres og karakteren ændres til et fredeliggjort grønt byrum, hvor færdsel sker på de gåendes præmisser.



Søndergade blev forskønnet med ny belægning og byinventar i 2013.

NATUR OG FORBINDELSER

Midtbyen er kendetegnet ved kort afstand til Lilleåparken, Lilleåen og Byskoven, der alle er vigtige dele af Hadstens identitet.

Der er god tilgængelighed til Lilleåparken, som dagligt benyttes til gåture, hundeluftning mv. Lilleåparken benyttes endvidere til særlig arrangementer fx den årlige byfest, Lilleåmarked og Sankt Hans bål.

Lilleåen lever i dag en temmelig anonym tilværelse i store dele af byen. Ved Sløjfen er åen synlig i gadebilledet, mens den i Lilleåparken ligger så lavt i terrænet, at den flere steder ikke er synlig på afstand.

Midtbyplanen sikrer en forbedret adgang til Lilleåen og et aktivt samspil mellem åen og midtbyen.

Byskoven ligger som en central grøn lomme tæt på midtbyen. Den fysiske forbindelse mellem midtbyen og Byskoven skal styrkes og stiforbindelse til Byskoven skal markeres tydeligt ved Vesselbjergvej/Skovvej. Nyt byggeri på brandstationgrunden skal sikre kig og offentlig stiadgang til Byskoven.

Adgangen til naturarealerne umiddelbart øst for Skanderborgvej skal forbedres. En mulighed er at etablere en ny bro over Lilleåen umiddelbart øst for Sløjfen. Arealerne kan aktiveres med friluftsaktiviteter og læringsmiljøer, der kan nyde gavn af nærheden til midtbyen og Sløjfen.



Fra Søndergade er der kig til Byskoven.



En sti fra Ernst B. Sunds Plads giver adgang til naturarealerne øst for Skanderborgvej.



Lilleåparken ligger som en grøn oase tæt på midtbyen.

UDVIKLINGSOMRÅDER OG BYGGEMULIGHEDER

I midtbyplanen sættes en række mere eller mindre konkrete udviklingsområder og byggemuligheder ind i en samlet strategi for en fortætning i midtbyen.

Nogle af projekterne er inspireret af konkrete ønsker fra private bygherrer, mens andre præsenteres som byggemuligheder, der på sigt kan udnyttes, hvis der viser sig interesse fra private bygherrer og investorer.

På modstående side ses et kort med beskrivelse af byggemulighederne og den omtrentlige placering.

P-pladsen ved Hadsten Centret og biografen

Ny byggemulighed til en dagligvarebutik. Hvis biografen flyttes til Sløjfen kan der opføres ny boligbebyggelse.

Fortsættelse af Nørregadekarré

Karréstrukturen langs Nørregade videreføres og der kan opføres etageboligbyggeri i op til tre etager.

Byggemuligheder i Lilleåparken

Der kan opføres punkthuse i den nordøstlige del af Lilleåparken. Nogle af de eksisterende ejendomme ved Ågade kan på sigt udskiftes med et nyt boligprojekt, hvor der samtidig tages højde for klimatilpasning i projektet.

Byggemuligheder ved Sløjfen

Der er uudnyttede byggemuligheder syd for Sløjfen, hvor der kan opføres en bygning til Hadsten Fritids- og ungdomsklub. Endvidere kan der opføres fx en biograf som erstatning for biografen på Nørregade.

Byggemuligheder ved Kvikly og Netto

Karréstrukturen langs Ågade kan styrkes med nyt etageboligbyggeri i op til fire etager. Der kan opføres en randbebyggelse på hjørnet ved Ågade og Søndergade. Dagligvarebutikken kan bevares.

Vesselbjergvej 1 og 3

To private bygherre ønsker at opføre etageboliger i varierende højder og et etageantal på mellem tre og fem etager. Terrænet udnyttes til at etablere parkering i stueetagen under boligerne. I den videre bearbejdning af byggeriet lægges vægt på, at byggeriet gennem fx materialevalg og udformning tilpasses det omkringliggende område.

Tidligere brandstation

På arealet kan der skabes plads til at opføre etageboligbebyggelse i op til fire etager. Adgangen til Byskoven skal synliggøres og forstærkes. Terrænet kan udnyttes til at etablere parkering under boligerne.

Ågade/Vestergade

Karréstrukturen langs Søndergade fortsættes langs Vestergade og afsluttes omkring hjørnet ved Ågade med byggeri i op til fire etager. Karréen fortsættes om hjørnet sydfra. En del af bygningerne i gårdrummet forudsættes nedrevet.

Ny bebyggelse på P-arealet ved Skanderborgvej

Der er i Kommuneplan 2017-29 udlagt en ramme, der muliggør bebyggelse i mellem to og otte etager. Byggeriet kan indeholde boliger og erhverv samt offentlige parkeringspladser.

IGANGVÆRENDE BYGGEPROJEKTER

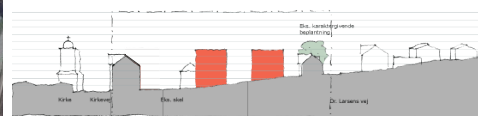
På tidspunktet for midtbyplanens udarbejdelse er en række kommunale og private projekter i midtbyen planlagt og nogle er under realisering.

Disse projekter sættes i sammenhæng med de øvrige udviklingsområder og byggemuligheder, men behandles ikke nærmere i midtbyplanen.

På den følgende side ses projekternes placering. Projekterne indgår som en del af de nye byggemuligheder i midtbyen.

Kirkevej 8

Favrskov Kommune har udbudt den centralt beliggende grund til et boligprojekt med etageboliger i 4-5 etager. Ny bebyggelse kræver udarbejdelse af en ny lokalplan.



Hadstencentret

Størstedelen af Hadsten Centret er omdannet til Sundhedshus for private klinikker, behandlingstilbud og butikker.



Tilbygning til administrationsbygningen

Favrskov Kommune opfører en tilbygning til administrationsbygningen og anlægger parkering. Byggeri og anlæg forventes påbegyndt i efteråret 2019 og strækker sig frem til sommeren 2021.



Søndergade 33-35

Hadsten Boligforening opfører nye administrationslokaler og boliger som huludfyldning i den eksisterende karré.



Egevej

Privat boligprojekt med op til 20 etageboliger på sydsiden af Egevej i overensstemmelse med lokalplan nr. 374.



REALISERING

Midtbyplanes enkelte elementer består af en række projekter for byrum og byggeri indeholdende boliger og andre centerformål. Midtbyplanen skal videreføres i en eller flere lokalplaner, og herefter er det op til de private lodsejere og investorer at realisere de enkelte projekter.

Omdannelse og forskønnelse af offentlige byrum skal koordineres og vil ske i samarbejde mellem Favrskov Forsyning, Favrskov Kommune og private aktører.

Parkerings- og friarealer etableres som led i de enkelte private projekter. Der kan dog blive tale om, at kommunen vil skulle deltage, herunder økonomisk, i realiseringen af fx byrum og tilpasninger af vejarealer.

Favrskov Kommunes primære rolle i realisering af midtbyplanen for Hadsten midtby er således at forestå planlægning og myndighedsbehandling af de private projekter.



Nyt etagebyggeri på hjørnet af Nørregade og Kirkevej

