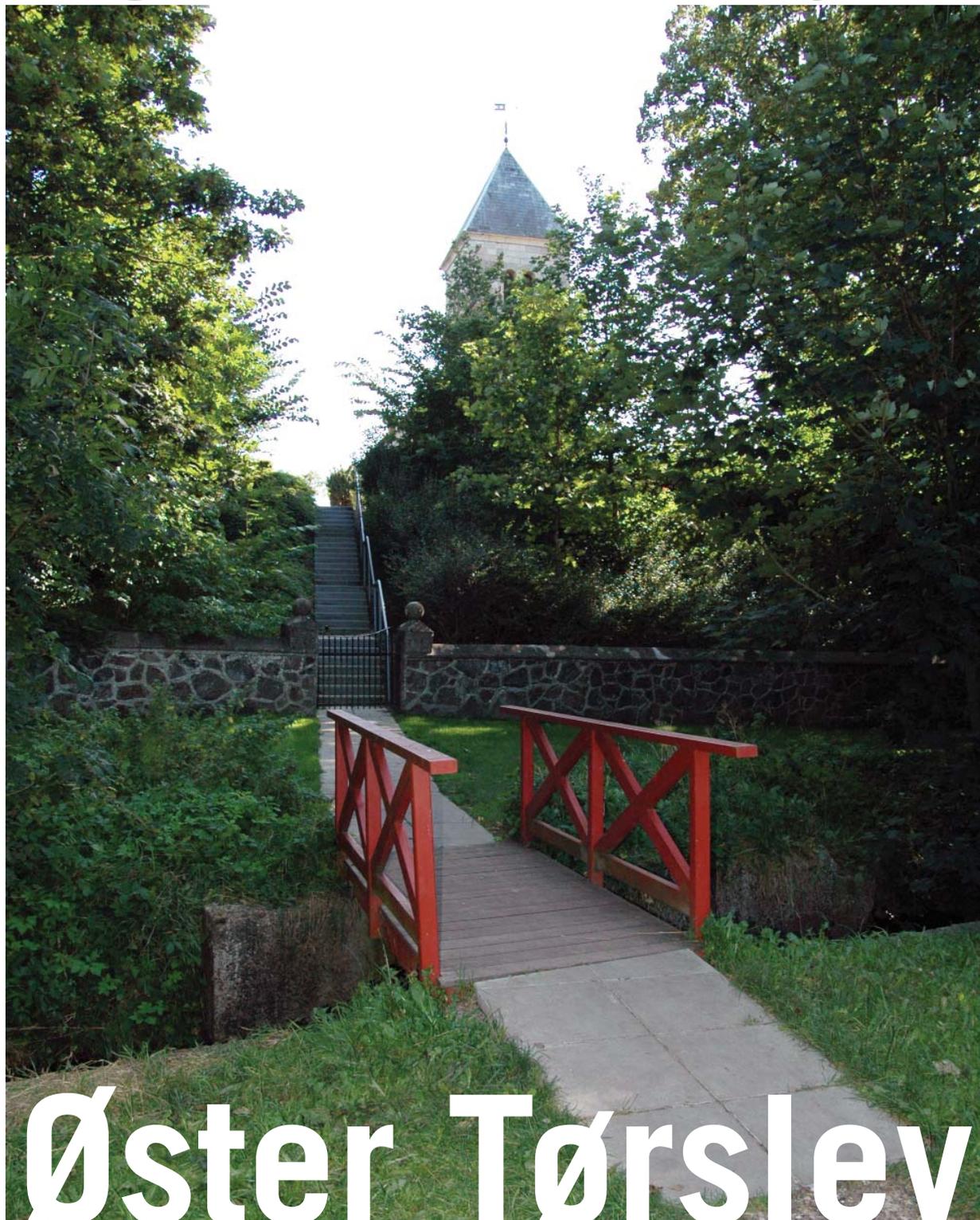


# Program for områdefornyelse



# Øster Tørslev



Randers Kommune

MINISTERIET FOR  
**BY, BOLIG OG  
LANDDISTRIKTER**



Landdistrikter.dk



LAG Randers



Den Europæiske Landbrugsfond  
for Udvikling af Landdistrikterne



Ministeriet for Fødevarer,  
Landbrug og Fiskeri

## Indhold

<b>Indledning</b> .....	<b>3</b>
<b>Øster Tørslev</b> .....	<b>5</b>
Karakteristik af området	
Oprindelse og beliggenhed	
Rekreative potentialer	
Bevaringsværdier	
Manglende bygningsvedligehold	
Nedslidte og uskønne byrum	
Infrastruktur og trafik	
Manglende samarbejde	
Diagrammatisk opsamling af muligheder og problemstillinger i Øster Tørslev	
<b>Målsætning med områdefornyelsen</b> .....	<b>15</b>
<b>Indsatsområderne</b> .....	<b>16</b>
Bygrønningen – etablering og indretning	
Udbyhøjvej – sikkerhed og forskønnelse	
Øster Tørslev Å – synliggørelse af åen og bedre adgang til naturen	
'Skoven' – forbedring af sociale aktivitets- og samværsmuligheder	
Bolig- og bygningsforbedring	
Andre projekter	
<b>Opsummering</b> .....	<b>30</b>
<b>Organisering</b> .....	<b>30</b>
<b>Budget og tidsplan</b> .....	<b>32</b>
<b>Investeringsredegørelse</b> .....	<b>34</b>
Invitation	

### Program for områdefornyelse i Øster Tørslev

Udarbejdet af Randers Kommune, Stadsarkitektens Kontor, i samarbejde med BNByfornyelse

Januar 2012



Randers Kommune

Randers Kommune  
Stadsarkitektens Kontor  
Laksetorvet 1  
8900 Randers C

Kontakt:  
Mette Geertsen  
mette.geertsen@randers.dk  
+45 8915 1027

### BNBYFORNYELSE

DIALOG • STRATEGI • PLANLÆGNING • BYUDVIKLING

BNByfornyelse  
Søndergade 1B, 3. tv.  
8000 Århus C

Kontakt:  
Susanne Aagaard  
saa@bnbyfornyelse.dk  
+45 4038 5670

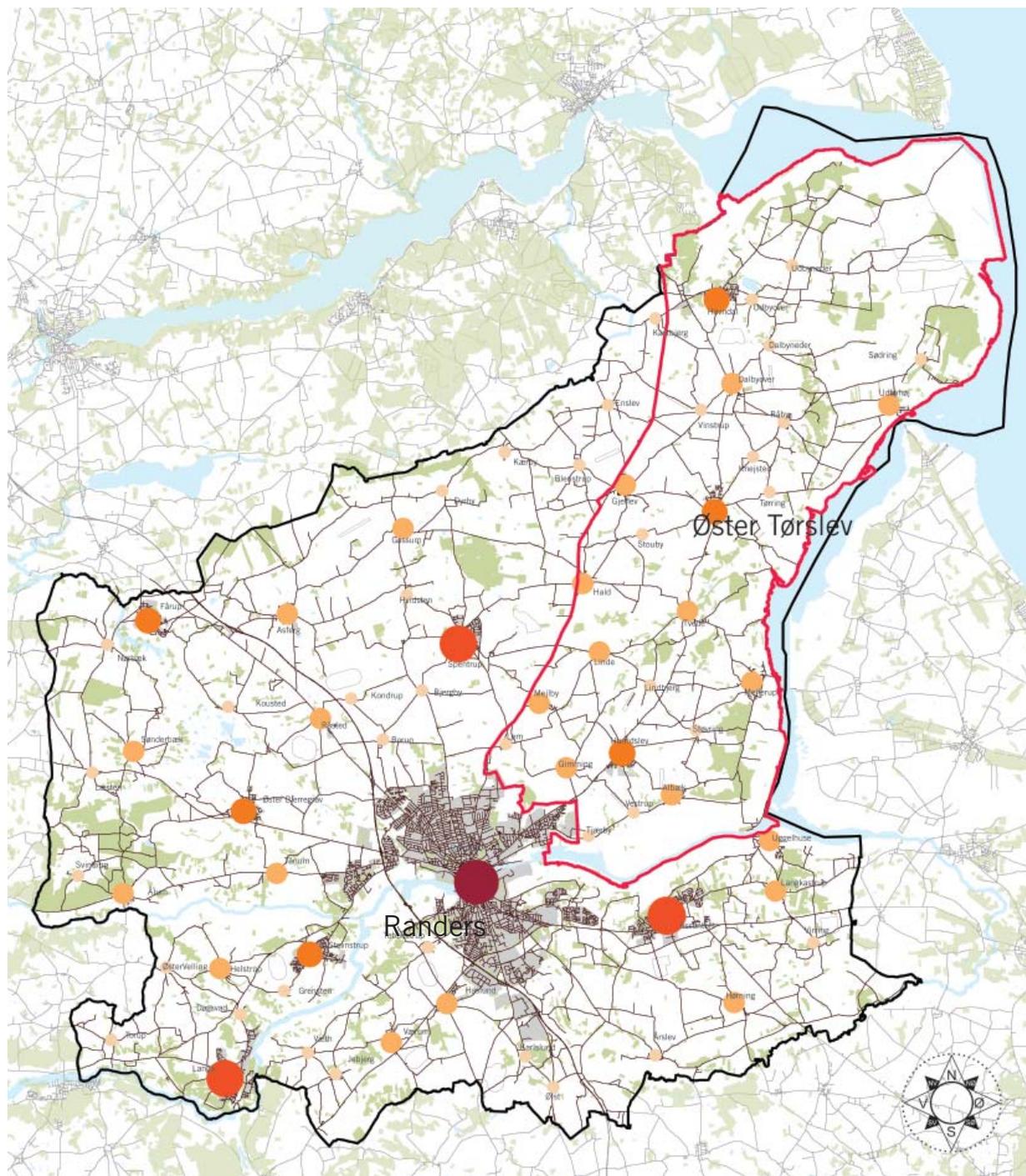
## Indledning

Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter, daværende Socialministerium, meddelte i april 2011 Randers Kommune reservation af udgiftsramme til områdefornyelse i Øster Tørslev. Den økonomiske støtte skal sikre en helhedsorienteret indsats af fysisk, social og kulturel karakter i landsbyen.

Dette program er resultatet af den proces, som er foregået med borgerne i lokalområdet i sommeren og efteråret 2011. Programmet er en forudsætning for at sikre endeligt tilsagn om den økonomiske støtte fra ministeriet.



Et kig mod sydvest ad Gjerlevej, hvor den gamle bykernes karakteristiske gadestruktur forsat fremstår meget originalt.



Bymønster i Randers Kommune

Signaturforklaring:

●	Kommunecenter	Randers By
●	Centerbyer	3 stk. over 2000 indbyggere
●	Lokalcentre	6 stk. mellem 751-2000 indbyggere
●	Landsbyer	22 stk. mellem 201-750 indbyggere
●	Landsbyer	68 stk. 200 indbyggere og derunder
~		Distrikt 5 Nørhald

## Øster Tørslev

### Karakteristik af området

Øster Tørslev er placeret centralt i den gl. Nørhald Kommune, som i dag udgør den nordøstlige del af Randers Kommune. Området, som i Kommuneplan 2009 betegnes 'Distrikt 5 Nørhald', er beliggende langs den vestlige side af Randers Fjord i flotte landskabelige omgivelser. Området er et typisk landområde med en meget spredt bebyggelse med 28 større og mindre landsbyer. Distriktet har tre lokalcenterbyer - Harridslev, Havndal og Øster Tørslev - men har ikke en egentlig centerby. I hele distriktet bor der ca. 10.000 mennesker, heraf ca. 1.000 i hver af de tre lokalcenterbyer.

Den nordligste del af distriktet kan betegnes som et yderområde, mens den sydligste del har en række velfungerende og attraktive landsbyer, grundet nærheden til Randers. I den nordlige del er der flere landsbyer, der oplever en negativ udvikling med faldende indbyggertal, resulterende i en del tomme og forfaldne boliger.

Der er et ganske bredt forenings- og fritidsliv men kun få turistattraktioner. Desuden er området typisk landbrugsareal, hvor mulighed for adgang til natur og rekreative arealer er forholdsvis lille.

I dag fungerer Øster Tørslev hovedsageligt som bopætningssted for familier, der sætter naturkvaliteter og kvalitet for deres børn højt. Øster Tørslev forsyner derved større byer som Hobro og Randers med arbejdskraft.

Øster Tørslev har som mange af de andre landsbyer i området udviklet sig for at tilpasse sig tidens krav. Den gamle landsby er blevet udvidet med nye villaområder, institutioner og virksomheder. Udbygningerne er primært sket i den nordlige del af byen og langs Udbyhøjvej. Den gamle bykerne har til gengæld ikke udviklet og fornyet sig, og det er her de største sociale og bygningsmæssige problemer ses. Forskønnelse af den gamle bymidte er derfor et særligt omdrejningspunkt i områdefornyelsen.



Det grønne forløb langs Øster Tørslev Å fortsætter helt ind til kanten af landsbyen. Her øst for landsbyen er landsbyen ikke engang til at få øje på. Det er kun kirken, som vidner om landsbyens eksistens.

## Oprindelse og beliggenhed

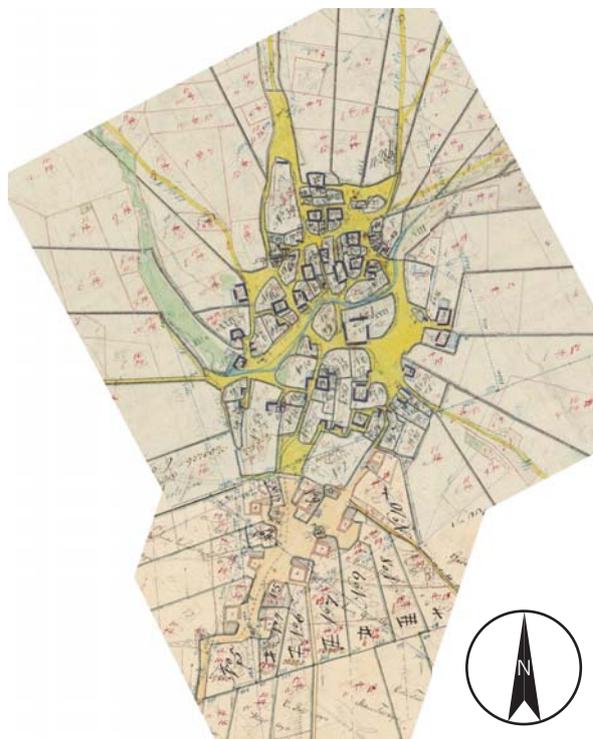
Øster Tørslev er opstået som en forteby, hvor gårdene lå i flere mindre klynger i dalstrøget omkring Øster Tørslev Å, som løber ud i Randers Fjord. Målebordsbladet fra ca. 1930 viser, at Øster Tørslev oprindeligt har været to selvstændige landsbyer. Dels Øster Tørslev, som er opstået i bunden af dalen omkring åen, og dels af Ilshøj på den flade bakke lidt syd for Øster Tørslev.

Med tiden er Øster Tørslev og Ilshøj vokset sammen langs Udbyhøjvej og gårdene er stort set forsvundet fra bymidten - enten nedlagt eller flyttet ud. Stjernestrukturen fra den oprindelige udskiftningsplan fra 1789 ses stadig i matrikelstrukturen og i landskabet som synlige diger og hegn.

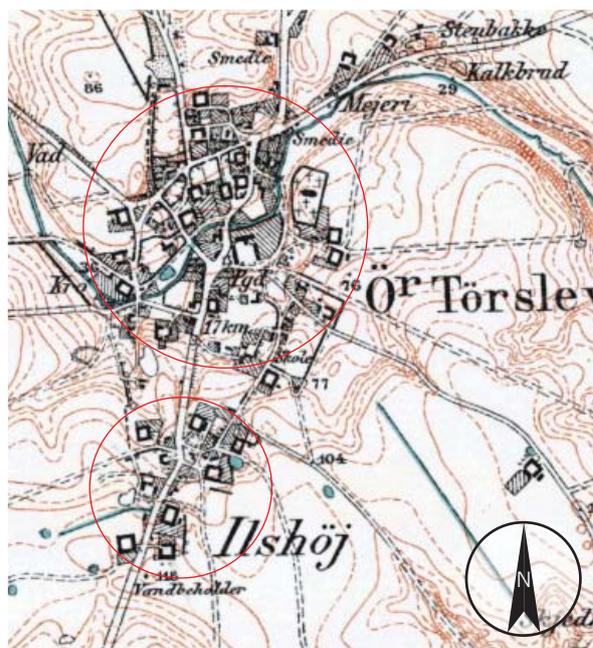
Siden 1940'erne, hvor Ilshøj og Øster Tørslev voksede sammen, har byen gennemgået en markant udvikling til parcelhusby. Specielt op over de bløde morænebakker nord for åen, har byen bredt sig i større parcelhuskvarterer, nogle mere ensartede og sammenhængende end andre. En række erhvervsvirksomheder er opstået i Øster Tørslev og er med til at skabe arbejdspladser og aktivitet i byen.

Byvæksten har medført, at den oprindelige centrale del af Øster Tørslev i dag er præget af spredt og usammenhængende bebyggelse. Det tilbageværende labyrintiske gadenet er det primære sammenbindende element. De gamle gårde er typisk erstattet af spredte byhuse, der ikke alle er i lige god stand.

Den oprindelige landsbykerne er i dag karakteriseret ved en del mindre huse og et par ældre landbrugs-ejendomme, hvoraf mange efterhånden er ved at være nedslidte. Området har ikke længere karakter af samlingssted eller mødested. Disse funktioner er i stedet flyttet op til området nord for den gamle bymidte, hvor der ligger flere serviceinstitutioner, blandt andet skolen, ældrecenteret og Ommersystemhallen med fritidslokaler.



Original 1-kort 1816, klippet sammen af Øster Tørslev og Ilshøj. Forten, landsbyens fællesjord, er markeret med gul signatur – mange af disse arealer er i dag kommunalt ejet vejarealer.



Målebordsblad fra ca. 1930, Øster Tørslev og Ilshøj ligger endnu adskilt med marker eller enge imellem. Siden er landsbyerne vokset helt sammen.



Funktionsdiagrammet viser hvordan nyere boligområder lægger sig uden på den oprindelige bykerne.

## Rekreative potentialer

Øster Tørslev Å løber tværs igennem byen, men der er kun ganske få steder direkte udsyn og adgang til den. Det er en skam at byen ikke har indrettet sig mere efter åen, for der ligger et stort rekreativt potentiale i at åbne op for åen og skabe bedre adgang og udsyn til den. Åens vandkvalitet er god, og der er rigeligt med vand i den hele året.

Åen kan også være med til at skabe bedre adgang videre ud i landskabet omkring byen. Mod øst løber åen i en smuk slugt om til Øster Tørslev Kær og videre ud til Randers Fjord. Der er flere steder flotte kig ind over byen fra det omkringliggende landskab, ligesom der er flere punkter i byen, hvorfra der er flotte kig og sigtelinier til det storslåede morænelandskab omkring.



Øster Tørslev Å er skæmmet af voldsomme trafikværn og fremstår flere steder meget tilgroet.



Det grønne areal ved kirkens parkeringsplads, Kirkevej, anvendes til leg for de mindste, men indretningen er yderst sparsom og nedslidt.

Nordvest for bykernen ligger 'Undervisningsskoven', som er plantet i 1994. Skoven benyttes bl.a. af skolen, som er forsøgsskole, under et nyt udeskolekoncept under Ministeriet for Børn og Undervisning. Al undervisning skal én dag om ugen foregå udendørs. Skolen har selv bygget 2 bålhytter, der benyttes som undervisningsrum. Generelt er der et stort potentiale i området omkring 'Undervisningsskoven'. Borgerne har selv planlagt og etableret en motionssti rundt i kanten af arealet, som flittigt benyttes af gående, motionister, hundeluffere mf.

Området omkring 'Undervisningsskoven' er kommunalt ejet og flere områder er i 2011 blevet afgræsset af får – dette har været modtaget meget positivt blandt områdets brugere.



Fra den allerede eksisterende bro nedenfor kirken kan man se ud igennem slugten, som i dag er indhegnet.



Området oven for 'Undervisningsskoven' har flere åbne arealer, der allerede benyttes rekreativt.

## Bevaringsværdier

Den oprindelige landsbykerne har en stor originalitet i form af dens vejstruktur, der er slynget og smal. Husene er beliggende tæt ud til vejen og giver en interessant oplevelse, der adskiller sig markant fra de nyere boligområder.

Som nævnt er mange af de gamle gårde i Øster Tørslev forsvundet fra den gamle landsbymidte - enten nedlagt eller flyttet ud - og erstattet af spredte byhuse. 'Bakkegården' fra omkring 1800 er dog en undtagelse. Gården er i 'Landsbyregistrering 2011' udpeget som særlig bevaringsværdig bl.a. på grund af dens originalitet og kulturhistoriske værdi, men er endnu ikke SAVE-registreret. Dette gælder også for præsteboligen, Kærvejen 1.

'Bakkegården' og præsteboligen er meget vigtige for fortællingen om Øster Tørslevs oprindelse og

kulturgrundlag. De er ligeledes med til at understrege den karakteristiske og meget velbevarede gadestruktur samt rumforløb i den gamle landsbymidte. 'Bakkegårdens' fremtid er dog ganske usikker, da den er sat til salg. Driftsbygningerne egner sig ikke til moderne landbrug og stuehuset trænger til renovering. Hvis gården skal bevares, er det vigtigt at finde en driftssikker anvendelse af udhusene.

Kirken bør også nævnes som et stærkt og identitetskabende bygningsværk i byen. Det er den bygning, sammen med DLG-siloen mod nord, der fremstår tydeligst, når man kigger ind over byen. Karakteristisk er det dog, at kirken fra dele af oplandet synes lavtliggende i byen. Men inde fra bykernen ligger den på et højt punkt. Dette vidner om den mangfoldighed, landskabstopografien har i og omkring Øster Tørslev.



'Bakkegården' i den gamle bymidte af Øster Tørslev på hjørnet at Tværgade og Åløbet.



De slyngede gader tegner stadig den gamle del af Øster Tørslev. Her ses mod nord ad Tværgade.



Kirken ligger flot på grænsen til den markante ådal og det åbne land.



Præstegården ligger i forbindelse med kirken og er et solitært beliggende længehus i harmonisk arkitektur.

## Manglende bygningsvedligehold

Som allerede nævnt er byudviklingen primært foregået i den nordlige del af landsbyen, hvorimod den gamle bykerne er præget af stilstand. Desværre har det medført, at flere bygninger står og forfalder. I den gamle bymidte findes der flere byggerier, som virker skæmmende i det samlede billede.

Flere bygninger og tilbygninger har mistet deres oprindelige funktioner og begynder at forfalde. Problemerne orienterer sig primært mod bebyggelsen i den ældste del af landsbyen samt bebyggelsen langs Udbyhøjvej. Dette problem er også gældende for flere af landsbyens gårde, der tidligere drev landbrug, og hvor udhusene og længerne ikke længere bliver brugt.



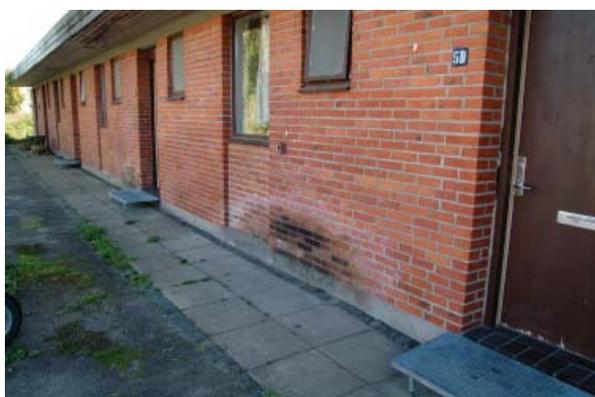
Udbyhøjvej 553 er meget dårligt vedligeholdt.

Bygningsforfaldet giver byen et kedeligt præg og forringer chancerne for at tiltrække nye tilflyttere til byen. Her er en indsats nødvendig, enten i form af nedrivning, renovering eller ved at udnytte de tiloversblevne bygninger til nye funktioner. I hvert tilfælde skal det overvejes nøje, om istandsættelse er løsningen, eller om bygningen ved nedrivning kan give plads til nye boliger, samlingssteder eller rekreative arealer.

Kommunen har fokus på de skæmmende og sundhedsfarlige ejendomme. Pt. er en bolig på Udbyhøjvej meddelt kondemner og en anden er netop ved at blive undersøgt med henblik på kondemnering.



Gjerlevej 20-24 er tre sammenbyggede byhuse. Deres tilstand er ringe på grund af manglende vedligehold.



Det tidligere motel, Åløbet 5E-F, fungerer i dag som udlejningsejendom. Bygningen mangler i den grad vedligehold og har flere steder tegn på fugtskader i murværket.



Bygningsdelen længst mod vest på det tidligere motel står tom, og er på ingen måde egnet til bolig.

## Nedslidte og uskønne byrum

De fleste byrum i Øster Tørslev er overskudsarealer, som bl.a. er opstået i forbindelse med omlægning af veje. Oprindeligt var hovedvejen igennem landsbyen, Udbyhøj, slynget men er med tiden blevet rettet ud i et mere direkte forløb. Resultatet er en række mindre byrum på hver side af vejen. På samme måde har etableringen af rundkørselen ved Udbyhøjvej, Tørringvej og Gjerlevvej i 2010 efterladt en række nye arealer.

Ingen af disse arealer er decideret skæmmende, men omvendt får de hverken landsbyen til at fremstå smuk eller opfordrer til ophold eller anvendelse.

Arealerne er alle kommunalt ejet og er udpeget på kortet side 13.



Der hvor åen løber under Udbyhøjvej, er der opstillet et meget markant trafikværn. Dette tager fuldstændig fokus væk fra åen.



På hjørnet af Tværgade og Udbyhøjvej er der placeret en mindsten i et lille anlæg, der trænger til at blive åbnet op og renoveret.



Der blev nedrevet to ejendomme ifm. etableringen af rundkørslen i 2010. Dette har resulteret i nogle relative store restarealer, som desværre har givet området en meget udefineret og åben karakter.



På hjørnet af Kærvejen og Udbyhøjvej holder bogbussen. Gruspladsen bruges derudover til parkering.



Buslommen i sydgående retning på Udbyhøjvej ligger ud for pizzeriaet. De ventende opholder sig på trappen og parkeringsarealet foran pizzeriaet.

## Infrastruktur og trafik

Øster Tørslev ligger ca. midt på strækningen mellem Randers og Udbyhøj, med ca. 20 km til Randers. Den offentlige busforbindelse til Randers kører igennem byen med stop på Udbyhøjvej.

I 2010 blev der etableret en rundkørsel i krydset Udbyhøjvej/Gjerlevvej for at forbedre trafikikkerheden. Trafikmålinger foretaget i efteråret 2011 viser, at der forsat kører relativ meget trafik igennem byen via Udbyhøjvej, men 58 % overholder hastighedsbegrænsningen på 50 km/t. Mængden af tung trafik på Tværgade, som er en mindre gade på

tværs af bymidten, er overraskende nok den samme som på Udbyhøjvej – faktisk udgør den tunge trafik på Tværgade 27 % af den samlede trafik på denne gade. Dette er voldsomt belastende for den gamle bymidte og er ikke hensigtsmæssig for udviklingen af den gamle bymidte.

Den gamle bykerne består som beskrevet af smalle og slyngede gader. Der er i disse gader ikke mulighed for at etablere fortov. Derfor må der tænkes alternativt for at sikre en tryk færdsel for bløde trafikanter i dette område.



Parkering direkte foran købmanden på Udbyhøj kan skabe farlige trafikale situationer.



Stangerumvej lige nord for bykernen er en vigtig skolevej, men har ikke fortov eller cykelsti.



Et kig mod syd ad Tværgade, som smyer sig tæt forbi 'Bakkegården'. Vejen er smal og der kører meget tung trafik denne vej.

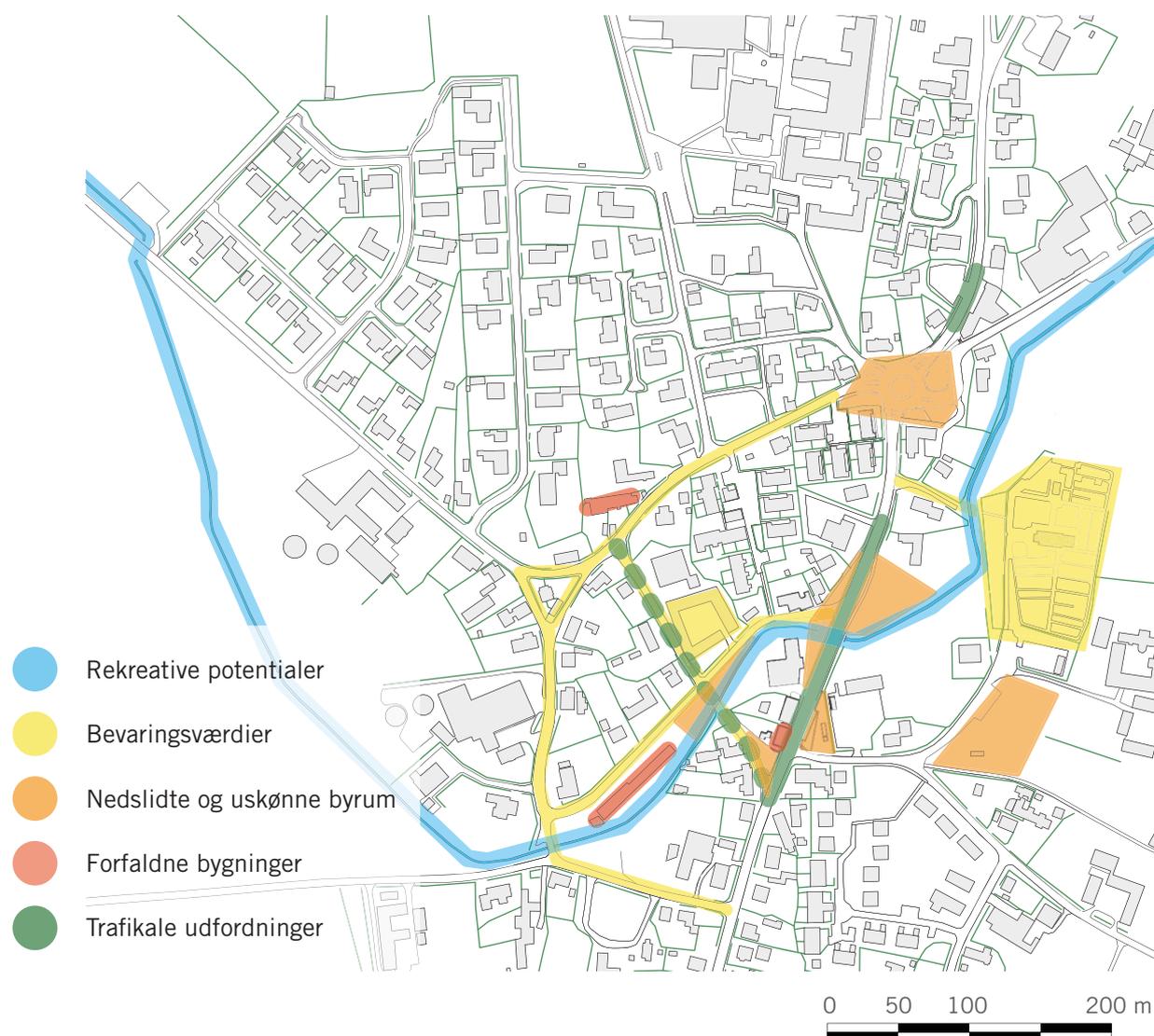
## Manglende samarbejde

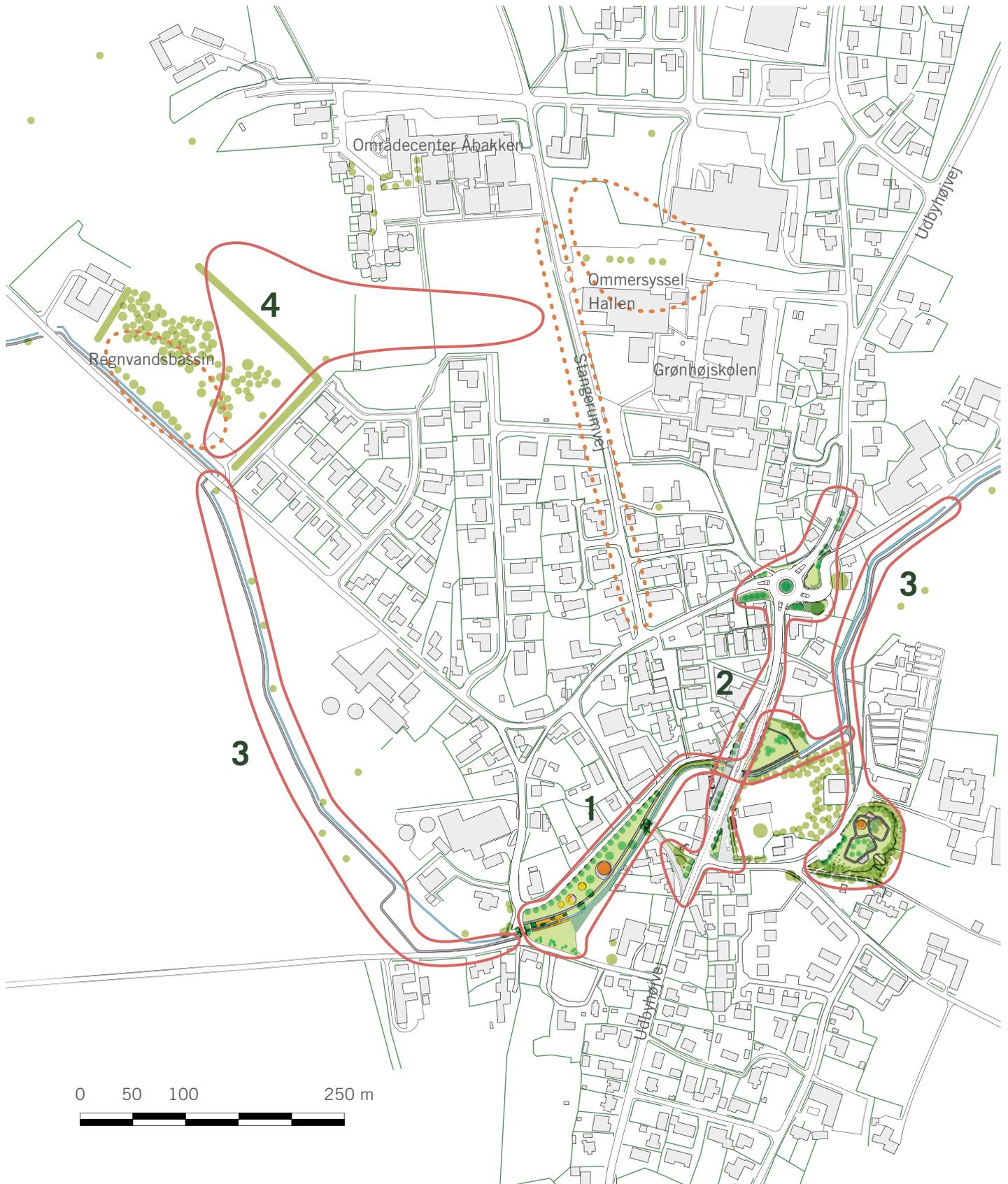
Byens netværksdannelse og beboerarbejde har gennem de seneste år sovet tornerosesøvn. Hvor byen tidligere kunne afholde store byfester og have et meget rigt beboerarbejde og foreningsliv, har græsrods- og foreningsarbejdet nu behov for at blive stimuleret og aktiveret.

Randers kommune ønsker, at områdefornyelsen er medvirkende til en genrejsning af byens folkelige engagement. Der er et reelt behov for mere samarbejde for at få byen til at blomstre.

De fleste aktiviteter, som allerede kører, foregår i den nordlige del af byen omkring skolen, idrætshallen, selskabslokalerne og områdecenteret. Hvis den gamle bykerne skal bringes til live, er det vigtigt at sikre brugen af de byrum og udearealer der etableres der. Derfor er Randers Kommune meget opmærksom på at igangsætte og støtte op om kulturen i landsbyen, hvor samarbejde på tværs af brugergrupper og aldersgrupper er i centrum.

## Diagrammatisk opsamling af muligheder og problemstillinger i Øster Tørslev





Indsatsområder inden for områdefornyelsen (fuldt optrukne afgrænsninger) samt sideløbende projekter uden for områdefornyelsen (punkteret afgrænsninger).

## Målsætning med områdefornyelsen

Øster Tørslev har gennem årene ændret karakter i kraft af de nyere udstykninger i byens nordlige udkant. Udviklingen i den oprindelige gamle bykerne er derfor gået i stå, og man kan iagttage en begyndende forslumring af flere bygninger der.

Siden 2007 er der registreret en stigende mængde gennemkørende trafik, hvilket skaber behov for forbedring af trafikikkerheden – især for de bløde trafikanter.

Fra at bestå af en grønning (forten) med omkringliggende gårde og bygninger er byens centrum nu reduceret til en buslomme foran pizzeriaet og en bogbus holdeplads på Udbyhøjvej, og byens opholdsrum trænger til renovering og forskønnelse.

Landsbyens beboere og Randers Kommune ønsker at forskønne den gamle landsby og bryde dens negative udviklingsspiral. Områdefornyelsen er samtidig en invitation og mulighed for beboerne til at mobilisere og etablere et lokalt netværk, som kan indgå i byens udvikling og vedligeholdelse.

### Attraktiv og aktiv bosætningsby

Områdefornyelsen bruges som redskab til revitalisering af landsbyen med hovedvægten lagt på forskønnelse og forbedring af den gamle bykerne; forskønnelse af og bedre tilgængelighed til Øster Tørslev Å; bedre sammenhæng med den omkringliggende by, samt mobilisering og oprustning af det lokale engagement.

Formålet er at skabe mere liv og aktivitet i den gamle bydel for at øge interessen for bosætning og bevare det offentlige og private serviceniveau.

### Indsatsområderne

Områdefornyelsen omfatter forskønnelse og renovering af bykernens by- og naturrum med stier mod henholdsvis øst og vest. Disse stier binder den oprindelige landsbykerne sammen med de nyere byområder og den omkringliggende natur.

Områdefornyelsens bidrag til udviklingen består af følgende indsatsområder:

#### 1 'Bygrønning' – etablering og indretning

- Etablering af 'Bygrønningen' på begge sider af Udbyhøjvej
- Det forudsættes, at det tidligere motel nedrives og dets fire beboere genhuses

#### 2 Udbyhøjvej – sikkerhed og forskønnelse

- Forbedring af trafikikkerhed ved købmanden
- Forskønnelse af gaderummet omkring rundkørslen
- Forbedring af trafikikkerheden ud for åen – holde-/standsepunkt
- Indretning og forskønnelse af ny plads - 'Åløbspladsen'
- Forskønnelse af 'Bogbuspladsen'
- Forskønnelse af 'Grundlovspladsen'

#### 3 Øster Tørslev Å - synliggørelse af og bedre adgang til åen og naturen

- Etablering af sti mod vest
- Etablering af sti mod øst
- Forskønnelse af 'Børnenes Paradis'

#### 4 'Skoven' - forbedring af sociale aktivitets- og samværs muligheder

- Etablering af en toiletbygning
- Organisering af aktiviteter mellem unge og gamle

#### Projekterne koordineres med andre projekter uden for områdefornyelsen, der omhandler:

- Forbedring af åløbet langs Gjerlevvej ved 'Undervisningsskoven'
- Etablering af rekreativt regnvandsbassin ved 'Undervisningsskoven'
- Etablering af fortov på Stangerumvej
- Udskiftning af gamle gadelamper og opsætning af nye LED-gadelamper
- Forbedring og forskønnelse af området omkring hallen og selskabslokalerne
- Generel forbedring af bygnings- og boligmasse forhold - nedrivning og/eller renovering af dårlige boliger og bygninger

## Indsatsområderne

### Bygrønningen – etablering og indretning

#### Fjernelse af Motellet

Centralt i den gamle landsbymidte og lige ned til Øster Tørslev Å ligger det tidligere motel, Åløbet 5A-F. Motellet blev opført i 1968, men denne funktion ophørte i 1989, og bygningen har siden været anvendt til udlejningsboliger. Bygningen er indrettet med fem små boliger samt én stor, hvoraf fire af de små på 36 m<sup>2</sup> beboes. Både bygningen og boligerne er dårligt vedligeholdte og meget nedslidte.

Den store bolig, Åløbet 5F, har på et tidspunkt huset flygtninge, men har nu stået tom i adskillige år. Efterhånden har tidens tand, hærværk o.a. ødelagt bygningen, som forslummer mere og mere.

Ejendommen er privat ejet. Randers Kommune forhandler med ejeren om køb af ejendommen med henblik på nedrivning af bygningerne og udlæg af arealet til et offentligt fælles friareal – en bygrønning. Beboerne i det gl. motel skal i så fald genhuses.

Opkøb af ejendommen, nedrivning af bygningerne og genhusning af beboerne foregår i andet regi og indgår ikke økonomisk i budgettet for områdefornyelsen, men er en forudsætning for etableringen af 'Bygrønningen'.



Det gl. motel, Åløbet 5A-5F, er i ringe stand og forudsættes nedrevet for anlægget af 'Bygrønningen'.

#### Bakkegården

Bakkegården, Åløbet 6, er i efteråret 2011 sat til salg. Gården er den sidste af bykernens oprindelige ca. 13 firlængede gårde. Det pointeres i kommunens 'Landsbyregistrering 2011', at gården er bevaringsværdig og bør SAVE-registreres.

I områdefornyelsens programfase tilkendegav beboerne, at man gerne så Bakkegården bevaret på grund af dens kulturhistoriske betydning for byen. Man ønskede ikke umiddelbart gården indrettet til forsamlingslokaler eller lignende, da sådanne allerede findes ved skolen og hallen.

Kommunen fik i december 2011 desværre afslag på ansøgningen om forsøgs- og udviklingsmidler til at konkretisere idéen om at genhuse beboerne fra det gl. motel samt at etablere andre sociale og kulturelle initiativer i Bakkegården.

Randers Kommune har umiddelbart ikke mulighed for at opkøbe Bakkegården, men har på grund af gårdens beliggenhed og kulturhistoriske værdi til hensigt at støtte en eventuel privat bygherres renovering og indretning af gården efter bestemmelserne i 'Byfornyelsesloven'.

Bakkegårdens ejerforhold og genhusning af beboerne fra Motellet afklares i løbet af anlægsfasen, forventeligt inden for de første 2-3 år.



Bakkegården, Åløbet 6, er det sidste firlængede anlæg i bykernen og har stor kulturhistorisk værdi for byen.

### Indretning af en fælles offentlig bygrønning

'Bygrønningen' omfatter arealer på begge sider af Udbyhøjvej, men hovedparten er placeret vest for Udbyhøjvej, der hvor det tidligere motel ligger. Grønningen genskabes på en del af landsbyens tidligere forte – fællesarealet mellem gårdene, hvor man mødtes til samling, kvæget kunne græsse o.a.

Grønningen vest for Udbyhøjvej indrettes som et grønt område til forskellige aktiviteter. Området henvender sig til alle aldersgrupper og indrettes med aktivitetstilbud af forskellig karakter. Den endelige indretning af arealet foretages i anlægsfasen sammen med brugerne, men som udgangspunkt indrettes arealet efter princippet "rum – i rum" med vægten lagt på aktiviteter for alle aldre. Der kan således indrettes både "stillerum", "aktive rum", "vandrum", "sandrum", rum med motionsredskaber mv. For at understrege og opstramme gaderummet, Åløbet, plantes en række træer, som samtidig skaber læ og ly for regn og blæst m.m.

Åen løber i kanten af 'Bygrønningen', og er rygraden i hele forløbet. Langs åen anlægges en god og velbelyst sti. Synliggørelse af og adgang til åen udgør sammen med etablering af stien et centralt element i områdefornyelsen.

Mod vest placeres en bro over åen, således at man kan anvende arealet på begge sider af åen. På dette sted placeres trin og plateauer ned til vandet, så man kan komme i berøring med vandet, som der altid er rigeligt af i åen.

Tværgade lukkes for gennemkørende trafik ved 'Bygrønningen'. Vejbelægning brydes evt. op for at gøre vejrummet mere "grønt". Åen frilægges, der hvor Tværgade krydser den – dvs. vejbroen brydes op, men erstattes af en træbro, så bløde trafikanter fortsat kan komme på tværs af åen på dette sted.

For at mindske trafikken langs 'Bygrønningen' samt at indrette det nye byrum 'Åløbspladsen' lukkes Åløbets – her ment som vejen Åløbet - udmunding i Udbyhøjvej.



Inspirationsfoto fra København, Tagensvej, hvor et overskudsareal er omdannet til trænings-/legeområde med tre træningspavilloner.

'Bygrønningen' øst for Udbyhøjvej renoveres som et grønt gaderum eller grønt gennemgangsrum, hvor igennem stien langs åen slynger sig. Der ryddes op i den eksisterende beplantning, og der sættes ny beplantning, som dels strammer gaderummet op og forskønner arealet. Der etableres en trappe ned til vandet i forbindelse med en ny bro over åen.

Åen løber i kanten af arealet og via broen kommer man over på den del af stien, som leder forbi præsteboligens have og om til kirken. Her indrettes et lille roligt opholdsareal, med plads og rum til tanke og refleksion. Ind mod den private have opsættes et hegn.

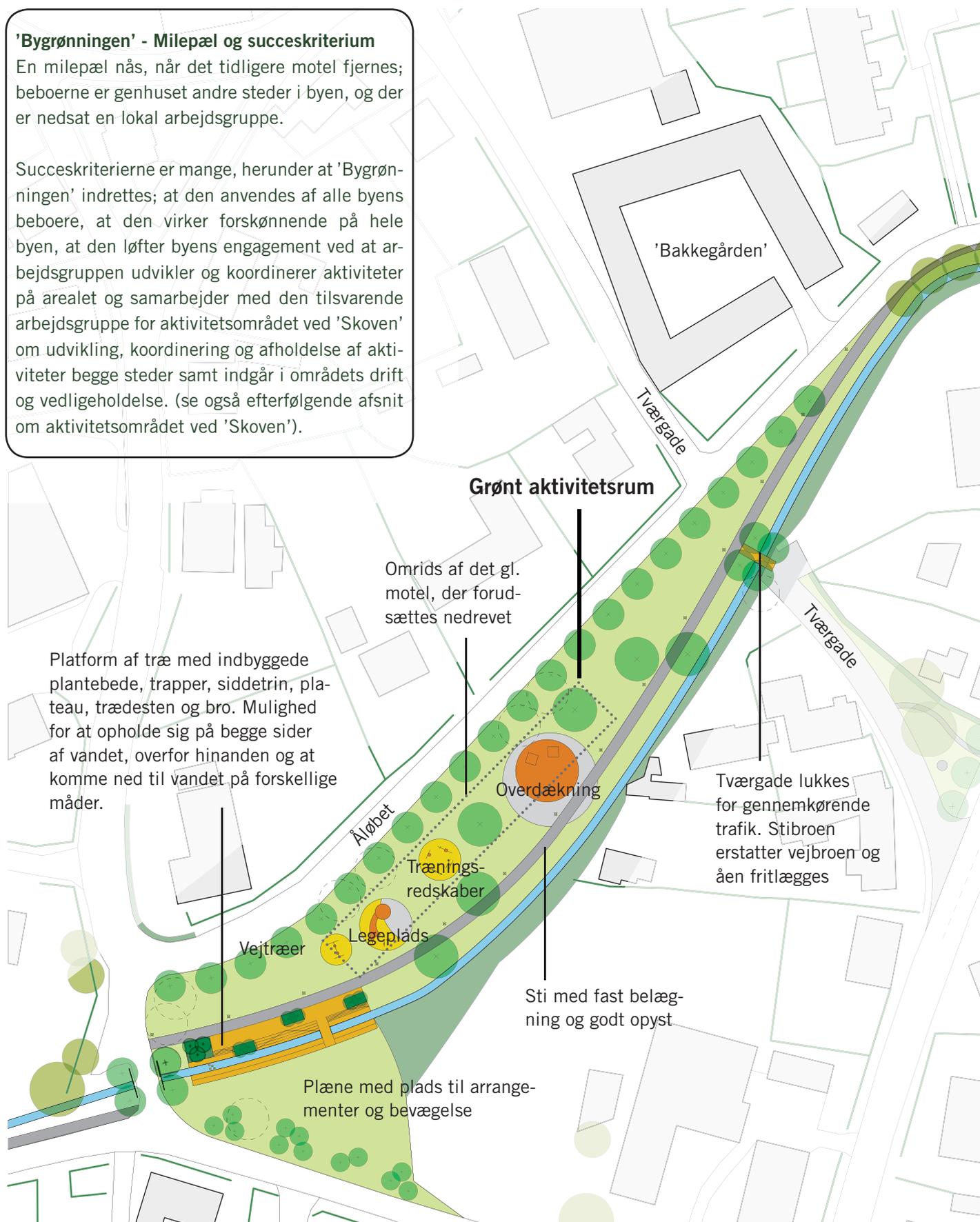
Generelt for stien i hele 'Bygrønningen' gælder, at den skal være godt oplyst og anlægges med god og fast belægning, så man kan færdes på den i al slags vejr. Der skal iøvrigt i anlægsfasen søges dispensation efter 'Naturbeskyttelsesloven' §3 til anlæg af sti langs Øster Tørslev Å, som er §3 vandløb.

'Bygrønningen' suppleres af 'Børnenes Paradis' mod øst og arealerne ved 'Skoven' i nord, som udgør andre rekreative områder, og som i højere grad målrettes andre aldersgrupper og andre funktioner/muligheder.

**'Bygrønningen' - Milepæl og succeskriterium**

En milepæl nås, når det tidligere motel fjernes; beboerne er genhuset andre steder i byen, og der er nedsat en lokal arbejdsgruppe.

Succeskriterierne er mange, herunder at 'Bygrønningen' indrettes; at den anvendes af alle byens beboere, at den virker forskønnende på hele byen, at den løfter byens engagement ved at arbejdsgruppen udvikler og koordinerer aktiviteter på arealet og samarbejder med den tilsvarende arbejdsgruppe for aktivitetsområdet ved 'Skoven' om udvikling, koordinering og afholdelse af aktiviteter begge steder samt indgår i områdets drift og vedligeholdelse. (se også efterfølgende afsnit om aktivitetsområdet ved 'Skoven').



**Grønt aktivitetsrum**

Omruds af det gl. motel, der forudsættes nedrevet

Platform af træ med indbyggede plantebede, trapper, siddetrin, plateau, trædesten og bro. Mulighed for at opholde sig på begge sider af vandet, overfor hinanden og at komme ned til vandet på forskellige måder.

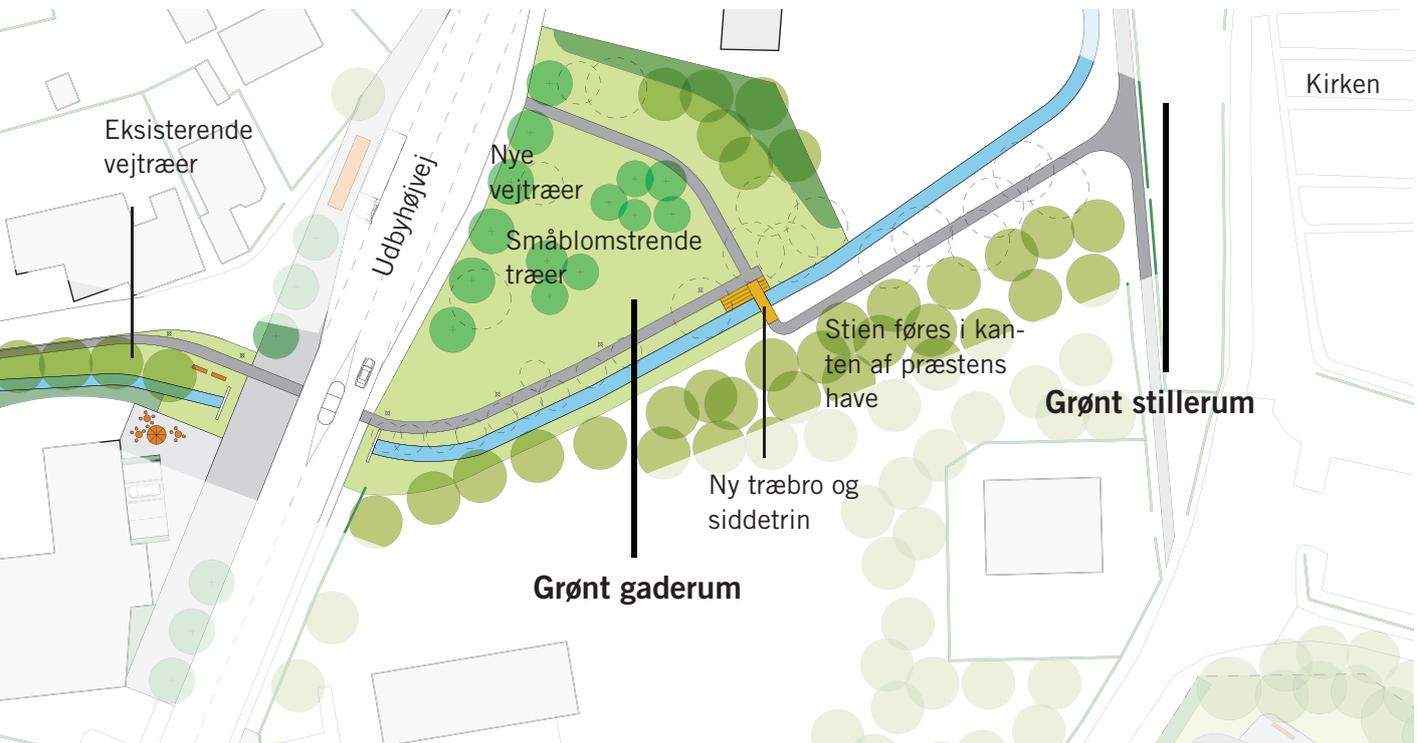
Tvergade lukkes for gennemkørende trafik. Stibroen erstatter vejbroen og åen fritlægges

Sti med fast belægning og godt opst

Plæne med plads til arrangementer og bevægelse

Forslag til indretning af 'Bygrønningen'





Den nye sti kommer til at krydse Udbyhøjvej og følger åen ovre i det grønne gaderum helt om til kirken.



Der hvor åen svinger om til kirken er der en helt særlig stemning. Her etableres et grønt stillerum med bænke.



Åens nuværende udseende set fra Tværgade hen mod det gl. motel.



Inspiration fra Odder, hvor der ligeledes er arbejdet med forskellige måder for tilgængelighed og synliggørelse af den bynære å.

## Udbyhøjvej – sikkerhed og forskønnelse

### Megen trafik og høj hastighed

Øster Tørslev har otte indfaldsveje. Udbyhøjvej er gennemfartsvej og leder en del gennemkørende trafik mellem Randers og oplandet mod nord. Vejen er temmelig trafikeret og udgør en trafikbarriere i byen.

På Udbyhøjvej viser årsdøgntrafikken en markant stigning fra 2007 til 2010 fra 1729 til 2788 biler. For at dæmpe hastigheden på Udbyhøjvej blev der i 2010 etableret en rundkørsel i krydset Gjerlevvej/Udbyhøjvej.

I efteråret 2011 er der foretaget trafiktællinger og hastighedsmålinger på Udbyhøjvej ud for Tværgade og på selve Tværgade bl.a. for at vurdere rundkørselens effekt. Målingerne viser stort set samme mængde/antal biler, men en stigning i antal biler, som overholder hastighedsbegrænsningen. I alt 42 % kører hurtigere end 50 km/t. En del - 22 % - kører mere end 55 km/t.

Internt fordeler trafikken sig på de mange små landsbygader og veje. Dette er flere steder problematisk, da flere af vejene har bevaret deres oprindelige snoede og smalle vejprofil uden fortovej. Bl.a. på Tværgade hvor trafiktællingen viser, at et stort antal lastbiler - samme antal som på Udbyhøjvej - benytter gaden som smutvej mellem Udbyhøjvej og industriområdet nord for bykernen. Disse biler bør ledes uden om den gamle bykernes smalle gader og direkte til Udbyhøjvej.

I forbindelse med etablering af 'Bygrønning' lukkes Tværgade for gennemkørsel, fortovet langs Udbyhøjvej føres igennem ved Tværgades udmunding og Åløbet (vejen) lukkes ud mod Udbyhøjvej. Konsekvensen kan evt. blive mere trafik på Stoubyvej og Tjørnevej.

For at afvikle den eventuelle kommende trafikforøgelse, opsættes som en start skilte i krydset Tjørnevej/Gjerlevvej, der viser den tunge trafik udenom bykernen og ud på Udbyhøjvej via Gjerlevvej. Er

dette ikke tilstrækkeligt, har Randers kommune til hensigt at foretage en mindre ombygning af vejkrydset.

### Trafiksikkerhed ved købmanden

Sparkøbmanden ligger øst for Udbyhøjvej lige nord for rundkørslen og parkeringspladsen ligger både øst og vest for Udbyhøjvej. Netop her slår vejen et sving, hvilket medfører, at der er dårlige oversigtsforhold ved udkørsel fra p-pladsen vest for Udbyhøjvej.

Yderligere er der 4-5 parkeringspladser umiddelbart foran butikkens indgang. Man bakker direkte ud på kørebanen fra disse pladser.

Der bør skabes en mere sikker afvikling af parkeringen, og der bør være mulighed for en mere sikker krydsning af vejen over til p-pladsen på modsatte side.

Købmanden er indforstået med situationen og indgår i arbejdet med fastlæggelse af en anden og mere trafiksikker udformning af omgivelserne og p-forhold omkring butikken.

### Milepæl og succeskriterium

Succeskriteriet er, at der sker en forbedring af trafiksikkerheden på stedet i form af mere sikker udformning af omgivelserne og p-forhold omkring butikken.

En milepæl nås, dels når kommunen sammen med købmanden og politiet får fastlagt udformning af arealerne foran butikken.

### Forskønnelse af gaderummet omkring rundkørslen

I 2010 blev der etableret en rundkørsel i krydset Udbyhøjvej/Gjerlevvej for at forbedre trafiksikkerheden. Efterfølgende fremstår gaderummet omkring rundkørslen udflydende og uinspirerende.

Gaderummet ønskes forskønnet med ny beplantning, der gør rummet omkring rundkørslen skønnere at se på. Beplantning gør visuelt gaderummet mindre og virker hastighedsdæmpende.

**Milepæl og succeskriterium**

Milepælen er, at gaderummet forskønnes og indrettes, så rundkørslen defineres bedre og skarpere og medvirker til succeskriteriet opfyldes - at sænke hastigheden på Udbyhøjvej til et acceptabelt niveau omkring de 50 km/t.

**Trafiksikker standse-/holdepunkt på Udbyhøjvej**

I forbindelse med etablering af 'Bygrønningen' lukkes der for den gennemkørende trafik på Tværgade. Samtidig lukkes Åløbets (vejens) udmunding i Udbyhøjvej. Herved forøges mængden af tung trafik på Udbyhøjvej og muligvis også på Tjørnevej og Stoubyvej.

Mere tung trafik på Udbyhøjvej understreger behovet for en sikker overgang for de bløde trafikanter, bl.a. skolebørnene fra byens sydøstlige del, hvorfor der etableres en krydsningsmulighed over Udbyhøjvej. Krydsningen udformes som et standse-/holdepunkt, og der indgår ingen forgængerovergang i anlægget.

Overgangen forbinder samtidig stien langs åen igennem 'Bygrønningen' på tværs af Udbyhøjvej.

**Milepæl og succeskriterium**

En milepæl nås, når der etableres en trafiksikker overgang på Udbyhøjvej for de bløde trafikanter.

Succeskriteriet er, at sikkerheden forøges for de bløde trafikanter på Udbyhøjvej.



Der hvor åen løber under Udbyhøjvej etableres et holde-/standsepunkt for at sikre en bedre sikkerhed for de bløde trafikanter

**Forskønnelse og indretning af 'Åløbspladsen'**

Der hvor Udbyhøjvej krydser åen er et knudepunkt. Det er også her ved det nuværende pizzeria, at rutebilen/bussen standser. Det er samtidig det eneste sted, hvor der hidtil har været forsøg på at skabe lidt byliv med bord/bænk m.m. hvor man dels kunne opholde sig, hænge ud, vente på bussen m.m. Det er ikke rigtig lykket at skabe et ordentligt opholdsrum på stedet.

Fortovet og pizzeriaets arealer ud mod Udbyhøjvej er nedslidte. Åen er næsten skjult bag beplantning og trafikværn. Restarealer mod vejen anvendes til uautoriseret parkering. Stedet fremstår nedslidt og uinteressant og virker mest som et byrum, man passerer hurtigst muligt.

Knudepunktet ønskes renoveret og indrettet, så det kan fungere både som plads/byrum og opholdsareal. Samtidig ønskes arealet indrettet, så det indgår i den generelle forskønnelse af Udbyhøjvej og på en inviterende måde præsenterer byen udadtil.

Der åbnes op ned til åen, og fortovsarealerne og arealet foran pizzeriaet indrettes som en plads/et sammenhængende belagt areal.

Gaderummet strammes op med beplantning, som visuelt indsnævrer gaderummet og derved virker hastighedsdæmpende.

Den nuværende buslomme ud for pizzeriaet flyttes nord for åen, hvor vejen udvides, og der anlægges en ny buslomme. I sammenhæng med denne opsættes der et overdække eller et (bus)skur, evt. suppleret med en toiletbygning.

Vejen Åløbet lukkes ud mod Udbyhøjvej, og der laves en vendeplads. Vendepladsen indrettes, så arealet kan anvendes i samspil med åen og den nye sti, som forbinder den nye bygrønning med kirke-stien.

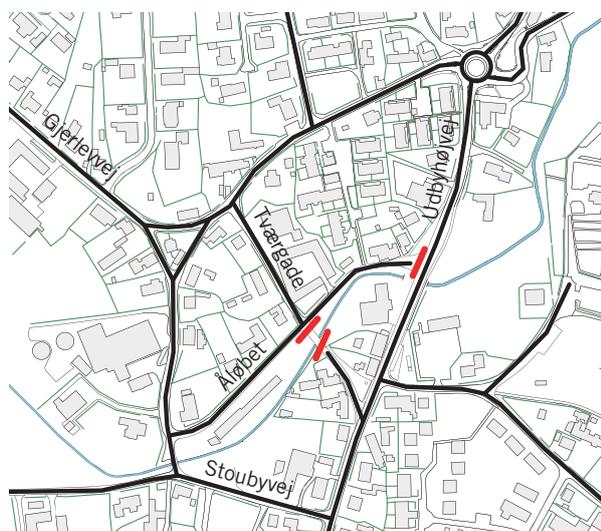
Der åbnes op omkring den nye sti igennem 'Bygrønningen' og beplantningen fra den bagvedliggende grønning trækkes frem i gaden og medvirker til be-



Der hvor Udbyhøjvej krydser åen, skal der ske en særlig bearbejdning af byrummet.

grønning af gaderummet.

På sigt kan det komme på tale at nedklassificere Åløbet til privat fællesvej.



Diagrammatisk opsamling af hvilke gader der planlægges lukket ifm. områdefornyelsen.

#### Forskønnelse og indretning af 'Bogbuspladsen'

Pladsen er i dag et lille, grusbelagt areal. Arealet anvendes til parkering, herunder også for bogbussen. Pladsen ser både kedelig og nedslidt ud og fremstår mest som et restareal.

Arealet/pladsen ønskes forskønnet, så det indgår i og medvirker til gadens/vejens generelle forskønnelse.

#### Forskønnelse og indretning af 'Grundlovspladsen'

På hjørnet af Tværgade/Udbyhøjvej ligger et lille anlæg, hvor der står en mindsten for Grundlovens hundredårige beståen. Anlægget og stenen er stort set usynlig fra vejen, og ikke alle byens beboere kender hverken anlægget, stenen eller dens historie. Anlægget bør renoveres og åbnes mod omgivelserne, så man både kan se og bruge stedet.

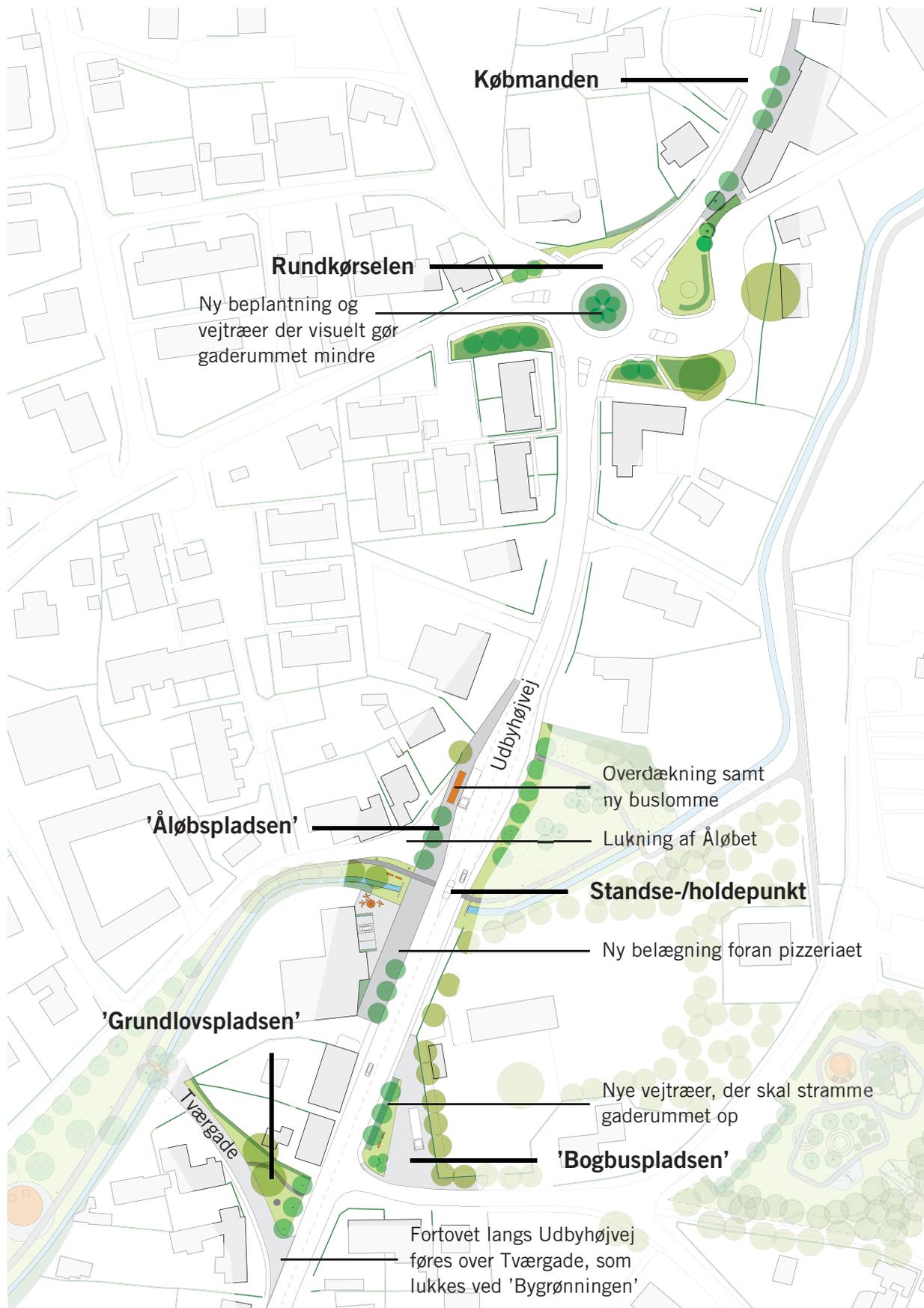
Tværgade lukkes for gennemkørende biltrafik ved 'Bygrønningen'. Vejbelægning på stykket mellem Udbyhøjvej og 'Bygrønningen' brydes evt. op for at gøre vejrummet mere "grønt". For at understrege lukningen af Tværgade føres fortovet langs Udbyhøjvej igennem.

På sigt kan det komme på tale at nedklassificere Tværgade til privat fællesvej.

#### Milepæle og succeskriterier for de tre pladser

Succeskriteriet for de tre pladser er, at de forskønner byen og gaderummet og dermed medvirker til at sænke hastigheden på Udbyhøjvej til et acceptabelt niveau omkring de 50 km/t.

En milepæl nås, når Åløbet lukkes mod Udbyhøjvej og 'Åløbspladsen' anlægges.



Forslag til forskønnelse af 'Udbyhøjvej' 0 20 m

## Øster Tørslev Å – synliggørelse af åen og bedre adgang til naturen

Som det bærende element i områdefornyelsen synliggøres åen, og der anlægges en sti langs med åen hele vejen fra aktivitetsarealerne i nord via 'Bygrønningen' mod syd og videre forbi kirken og ud i ådalen mod øst.

Derved forbindes den nye bydel og den gamle bykerne, og mulighederne forøges for brugerne til nemt at færdes på tværs mellem den nye og gamle by og mellem de forskellige rekreative arealer, som etableres eller renoveres i regi af områdefornyelsen.

Udover at der anlægges sti langs åen i 'Bygrønningen', etableres der stier både øst og vest for bykeren.

### 'Veststien'

Mod vest/nordvest etableres ca. 500 m. sti, der forbinder bykernen og 'Bygrønningen' med 'Undervisningsskoven' og aktivitetsarealerne ved Ommersystemhallen og Grønhøjskolen.

Stien etableres som en trampesti med en blød belægning. Såfremt det kan finansieres, kan stien evt. etableres med en god fast belægning.

Jorden ejes af to ejere, hvoraf den ene har givet positivt tilsagn om deltagelse i projektet.



Inspirationsfoto fra Vilsted Sø - et eksempel på en sti med en god fast belægning.

### 'Øststien'

Øst for 'Bygrønningen' etableres ca. 150 m. sti fra kirken og ud i ådalens særdeles naturskønne landskab og terræn.

Stien ligger i forlængelse af den nuværende sti neden for kirken og leder fra kirken ud i landskabet. Stien etableres som en god sti med fast belægning.

Arealerne er bl.a. ejet af Randers Spildevand, der har pumpestationen, som man kan gå forbi og komme ud på Tørringvej og videre nord på.

De øvrige arealer ejes af to andre private ejere.

Stien vil på sigt kunne fortsætte hele vejen rundt om og gennem den nordlige bydel.

#### Milepæl og succeskriterium for begge stier

En milepæl nås, når alle ejerne har givet tilsagn om deltagelse i projektet.

Succeskriteriet er, at stierne anlægges og anvendes.

### 'Børnenes Paradis'

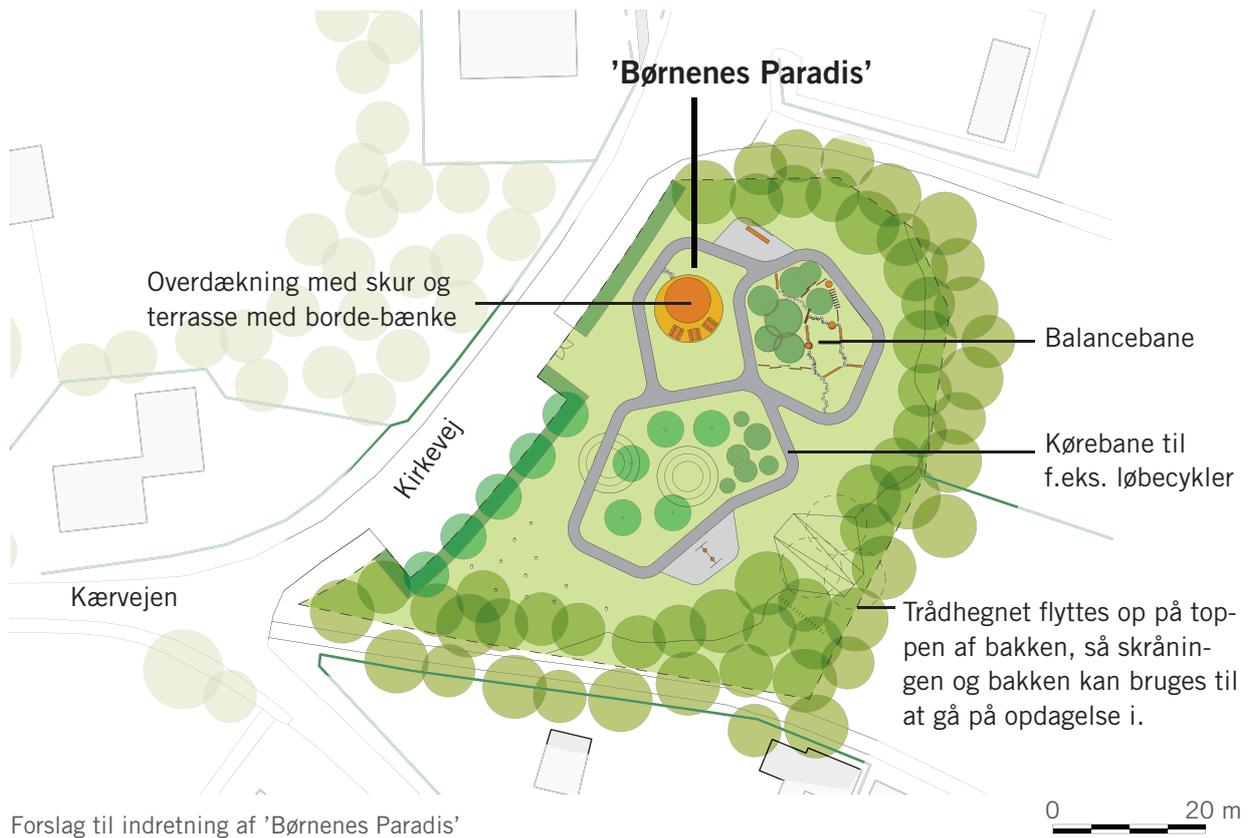
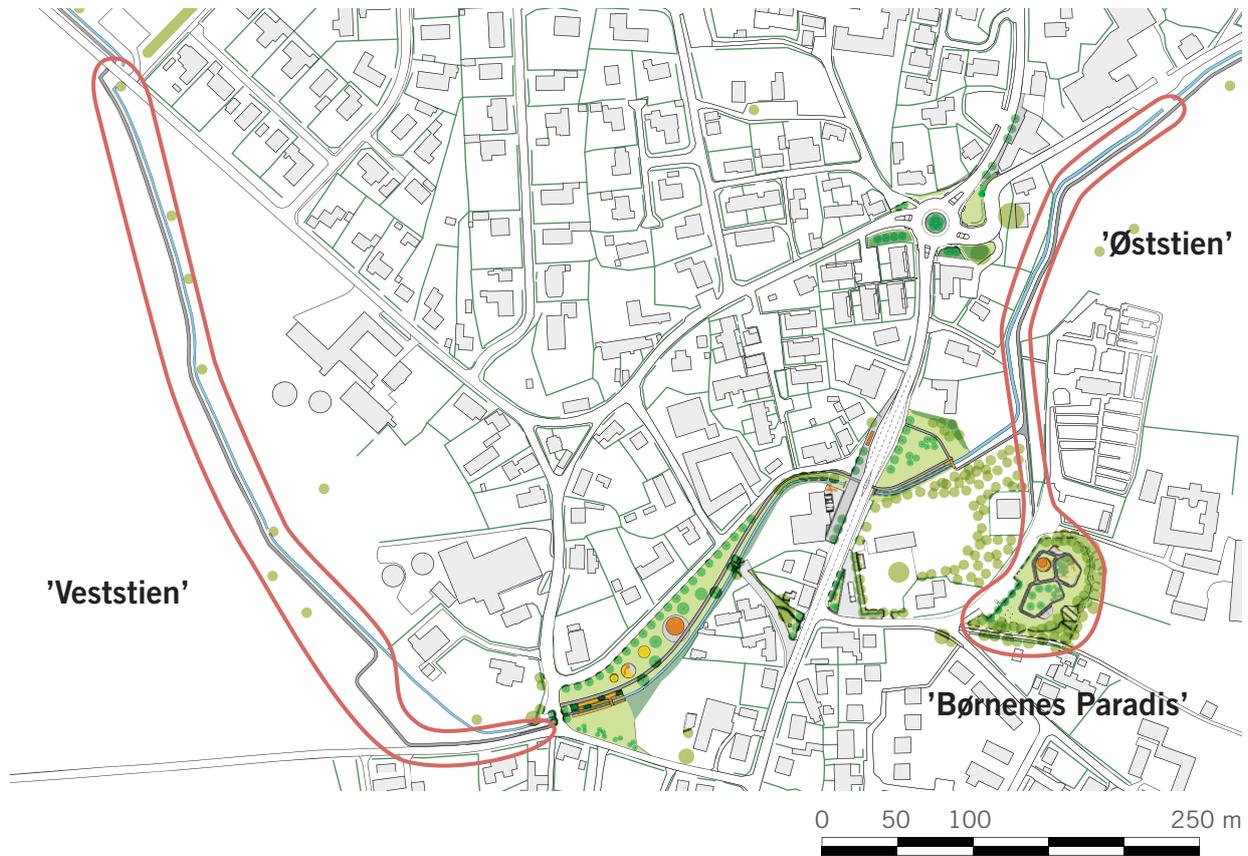
Syd for kirken tæt på åen ligger et rekreativt areal, som hovedsageligt benyttes af mindre børn, da det ligger godt og trygt et stykke fra Udbyhøjvej, og tæt, men ikke for tæt, på åen. Arealet anvendes bl.a. af byens dagplejemødre som udflugtsmål og opholdsareal.

Arealet er kedeligt og savner en mere inspirerende indretning med flere muligheder. Arealet indrettes på en måde, der inviterer og motiverer til leg og aktivitet. Arealet tænkes fortsat at henvende sig mest til de mindre børn.

Området indgår i sammenhæng med de øvrige to rekreative arealer, hhv. 'Bygrønningen', som er for alle aldersgrupper, og 'Skoven' som mest er for unge og mere støjende aktiviteter.

#### Milepæl og succeskriterium

Både succeskriteriet og milepælen er her, at anlægget indrettes og anvendes.



Forslag til indretning af 'Børnenes Paradis'

## 'Skoven' – forbedring af sociale aktivitets- og samværsmuligheder

Når man går ad den nye 'Veststi', kommer man til 'Undervisningsskoven', som via en eksisterende sti er forbundet med det bagvedliggende aktivitetsområde. I programmet kaldes hele dette område for 'Skoven'.

På aktivitetsområdet findes bl.a. en beachvolleybane og petanquebaner. Yderligere har ældregruppen i det sene efterår 2010 søgt byggetilladelse til opsætning af et nyt overdække, som kan give læ og ly til spillerne. Dette indgår ikke i områdefornyelsen.

'Skovens' placering lidt uden for bykernen gør det særlig anvendeligt til mere pladskrævende og støjende aktiviteter.

Øster Tørslev mangler tilbud til unge uden for det etablerede klub- og foreningsliv. Byen har en ungdomsklub for unge op til 23 år. De unge ønsker sig flere fristeder, herunder bl.a. muligheder for mere actionprægede aktiviteter som f.eks. mountainbikes o.lign.

DCH Nørhald (Danmarks Civile Hundeførerforening) ønsker at flytte deres træningsfaciliteter til et permanent sted tættere på byen for at tiltrække flere og yngre medlemmer. I Øster Tørslev ser klubben en mulighed for at starte et unge-/børnehold.



Inspirationsfoto - hvalpetræning.

Som beskrevet tidligere i programmet er samarbejde på tværs af brugergrupper og aldersgrupper vigtig for at sikre brugen af de nye tiltag i byen.

Til at kickstarte processen støttes udvikling og etablering af et antal aktiviteter på arealet ved 'Skoven', herunder bl.a. etablering af et muldtoilet. Toiletbygningen kan evt. opføres i tilknytning til overdækket ved petanquebanerne. Toiletbygningen tænkes samtidig som tilbud i forbindelse med den nye sti.

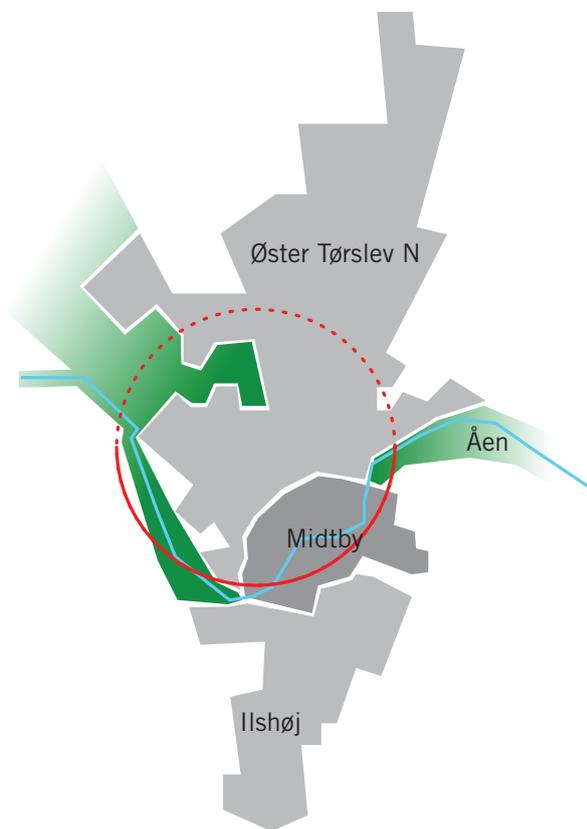
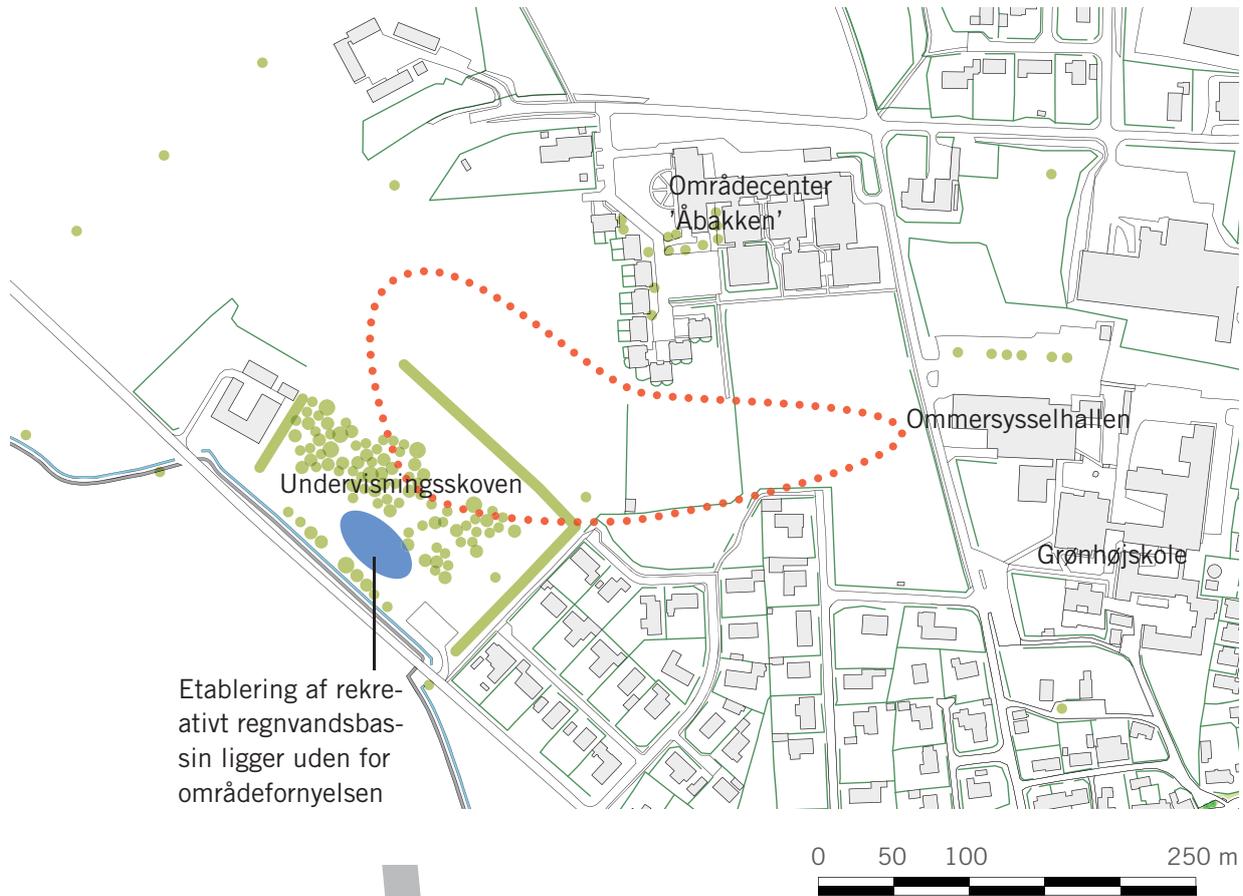
### Milepæl og succeskriterium

Der skal nedsættes en arbejdsgruppe, som kan varetage udvikling og afholdelse af div. aktiviteter. Arbejdsgruppen skal bestå af brugere af området. En milepæl nås, når arbejdsgruppen nedsættes.

Succeskriteriet er, at arbejdsgruppen udvikler nogle aktiviteter, som forbedrer anvendelse af området; at arbejdsgruppen samarbejder med den tilsvarende arbejdsgruppe for 'Bygrønningen' om udvikling, afholdelse og koordinering af aktiviteter begge steder, og at arbejdsgruppen indgår i områdets drift og vedligeholdelse.



Inspiration fra Vilsted Sø - bålplads og shelters.



Diagrammet illustrerer hvordan en ny stiforbindelse langs åen og videre op forbi 'Skoven' kan binde bykerne sammen med den nordlige del af byen.



På dette sted neden for 'Undervisningsskoven' etableres et regnvandsbassin, som vil kunne indgå i en rekreativ sammenhæng med de andre tiltag i området.

## Bolig- og bygningsforbedring

Bymidten har i tidens løb gennemgået en stor bygningsmæssig forandring, og der er kun få af de oprindelige boliger og bygninger tilbage. Kun få boliger har installationsmangler. Over 20 % af boligerne i byen stod tomme i 2007. En del af bygningerne trænger til en kærlig hånd, og kommunen har allerede opkøbt flere ejendomme og revet bygninger ned, som var for dårlige til at sætte i stand.

I anlægsfasen ønsker Randers Kommune at gøre brug af de ekstraordinære bygningsfornyelsesmidler. Der søges om 1 mio. kr. i ekstraordinære byfornyelsesmidler. Beløbet modsvares af 1 mio. kr. fra Randers kommune. Kommunen ønsker et prioritere nedrivningen af det tidligere motel, som er en forudsætning for etablering af 'Bygrønningen'.

## Andre projekter

Udover de allerede nævnte projekter, der alle finansieres igennem områdefornyelsen, foregår der andre projekter, som sammen med områdefornyelsen medvirker til at løfte og forbedre forholdene i hele byen.

### Forbedring af åløbet langs Gjerlevej

For at forbedre forholdene for fiskebestanden og dermed for åens rekreative muligheder har kommunen i programfasen undersøgt mulighederne for at flytte den øvre del af åens forløb ved 'Undervisningsskoven' fra østsiden til vestsiden af Gjerlevej. Det har efterfølgende vist sig at være vanskeligt, da det kræver etablering af vandstandsende lag.

Kommunen ønsker derfor at forbedre forholdene i åens nuværende forløb ved f.eks. indsnævring og sten i bunden.

### Etablering af rekreativt regnvandsbassin

Randers Kommune har i forbindelse med udarbejdelsen af lokalplan nr. 538 for 18 nye parcelhusgrunde ved Bakkegårdsvej besluttet at samle overfladevandet i et regnvandsbassin neden for

'Undervisningsskoven'. Bassinet skal også rumme overfladevand fra et eksisterende område omkring Rødkløvervej. Bassinets endelige udformning og placering ligger ikke fast, men det skal etableres, så det kan udnyttes rekreativt og som en del af undervisningen på skolen. Bassinet bliver ikke indhegnet, men kommer til at indgå i sammenhæng med det eksisterende grønne anlæg.

### Fortov langs Stangerumvej

På Stangerumvej ligger både skole og områdecenter med tilhørende ældreboliger. Der er intet fortov på de første ca. 200 m. af vejen, samt stykket nord for skolen.

På grund af det smalle gaderum er der ikke plads til



Etablering af regnvandsbassin ifm. ny lokalplan

fortov i begge sider. For at sikre de bløde trafikanter på Stangerumvej, ønskede beboerne i programfasen, at der anlægges fortov på den strækning af vejen, hvor der ikke er fortov.

Kommunen undersøger i øjeblikket muligheden for at anlægge fortovet i den ene side af vejen.

**Nye gadelamper**

En del af byen belyses af gadelamper med kviksløv-armaturer på gittermaster eller trælygtepæle.

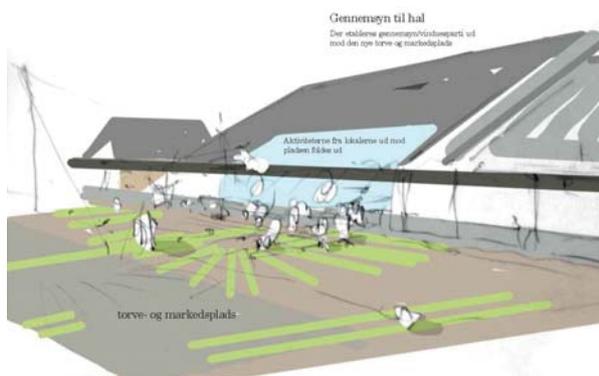
I 2013 har kommunen planlagt at registrere omfanget af de gamle armaturer med henblik på at udskifte dem med ny LED belysning på nye master.

**Ommersysselhallen - renovering af hal og udearealer**

Ildrætsforeningen IF Fjorden driver Ommersysselhallen. Foreningens bestyrelse tog sammen med DGI i 2011 initiativ til at få udarbejdet et visualiseringsprojekt for renovering og modernisering af hallen og de omkringliggende arealer.

I projektet indgår en om- og sammenbygning af selskabslokalerne (privat forpagtning) og hallens cafeteria til et moderne aktivitetshus, ligesom udearealerne renoveres og indrettes til forskellige aktivitets- og bevægelsesbånd.

Projektet er i sin opstart og det endelige resultat og økonomien kendes ikke.



Illustrationer fra Visualiseringsprojektet 'Fra asfaltarcken til myldrende markedsplads' udarbejdet af DGI Projekt- og Udviklingsværksted til IF Fjorden - oktober 2011.

## Opsummering

Det er Randers Kommunes mål at understøtte og videreudvikle Øster Tørslev som en attraktiv bosætningsby med gode og velfungerende offentlige institutioner og et godt og velfungerende kultur- og foreningsliv.

Som det fremgår af forrige afsnit, er der udover områdefornyelsen tale om en del større og omfattende projekter.

Gennemføres de alle, er der sammen med områdefornyelsesprojekterne tale om en omfattende renovering og fornyelse af byen til anslået ca. 20 mio. kr.

I områdefornyelsen indgår også en revitalisering af beboerarbejdet. Hvis det lykkes, er der dermed skabt en god, lokal forankring af projekterne og deres anvendelse og drift.

Byens fysiske rammer skal forbedres. Øster Tørslev Å og byens naturskønne placering skal synliggøres og understøttes for at henlede nuværende og forhåbentlig kommende beboeres opmærksomhed på byens mange herlighedsværdier. Især i den gamle bykerne skal bygninger og boliger renoveres, evt. fjernes for derved at medvirke til en generel forskønnelse af byen, ligesom forbedring af vej- og trafikforhold og forskønnelse af torve og pladser indgår i arbejdet.

Den største attraktion og områdefornyelsens største enkeltprojekt er etablering af 'Bygrønningen' og synliggørelse af åen. 'Bygrønningen' skal forskønne den gamle bykerne ved at fremstå som et velplejet og velfungerende stort, bynært grønt område, der kan bruges af alle. Øster Tørslev Å indgår her som en ryggrad, og 'Bygrønningen' indrettes med forskellige aktivitetsmuligheder, som i større eller mindre grad henvender sig til vandet og åen og inviterer til forskellige aktiviteter og fysisk udfoldelse.

## Organisering

Alle tiltagene i områdefornyelsen udføres for at understøtte og booste byens udvikling som en attraktiv bosætningsmulighed.

Derudover bør der skabes mere liv og aktivitet i byen, og det lokale netværk og foreningsarbejde, som gennem længere tid har ligget lidt i dvale, skal revitaliseres.

I forbindelse med områdefornyelsesansøgningen i 2008 blev borgerforening, skolebørn og lokale ildsjæle inddraget i udformning af ansøgningen. Ansøgningen opnåede ikke reservation, men de mange medvirkende samt byens mange foreninger vidner om et lokalt engagement, som findes, men som ikke blomstrer i det daglige.

I borgerinddragelsesfasen ved udarbejdelse af dette program er byens ildsjæle inddraget igen med stor succes. Områdefornyelsen skal indgå i genskabelse af byens sociale netværk og synliggøre overfor beboerne og brugerne, at de ved at indgå i arbejdet forankrer byfornyelsen i et netværk, der danner grund for igangsættelsen af nye projekter og byens videre udvikling.

Bl.a. derfor nedsættes der projekt- eller arbejdsgrupper til hvert anlægsprojekt.



Stemmingsbillede fra en af arbejdsgruppernes møder i programfasen.

**Organisering i programfasen**

Programfasen blev hhv. indledt og afsluttet med et offentligt møde med henholdsvis 100 og 60 borgere. På det første offentlige møde blev nedsat to arbejdsgrupper - Byrum og Naturrum - hver med ca. 10-15 deltagere. På fire møder i programfasen medvirkede deltagerne i valg, prioritering og udformning af anlægsopgaverne. I programfasen har der yderligere været afholdt møder med nøglepersoner omkring enkelte af projekterne.



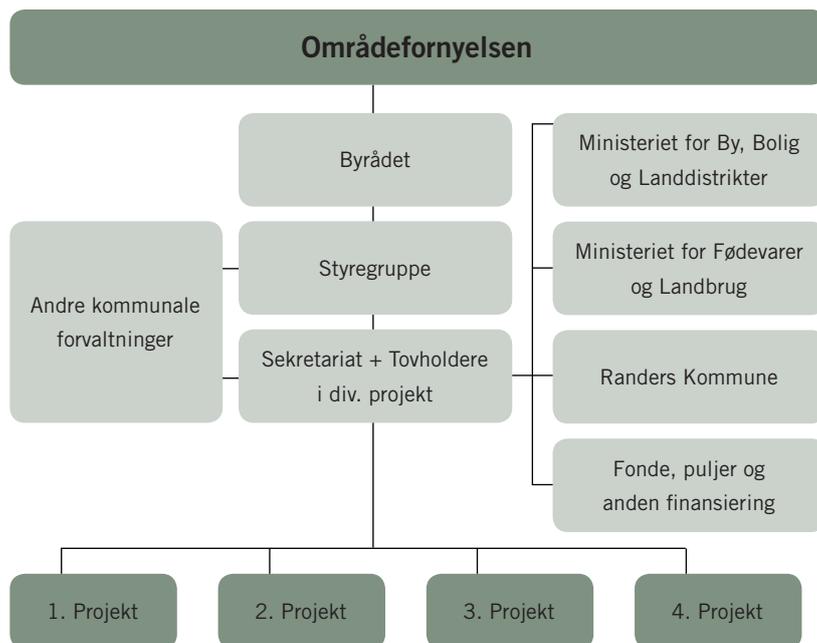
Her debateres i en anden arbejdsgruppe byens gaderum og pladser.

**Organisering i gennemførelsesfasen**

I gennemførelsesfasen ønsker Randers Kommune fortsat at inddrage brugerne i udformningen af de enkelte anlægsprojekter. For at forankre projekterne lokalt nedsættes en arbejds/projektgruppe for hvert anlægsprojekt. Kommunen indkalder deltagere til hver projektgruppe ved projektstart. I hver gruppe vælges eller udpeges en tovholder. Tovholderne samarbejder med sekretariatet om de enkelte projekter, og udgør bindeledet mellem projektgrupperne og kommunen.

Sekretariatet placeres i kommunens planafdeling, Stadsarkitektens kontor, der varetager områdefornyelsens daglige drift.

Sekretariatet indgår i styregruppen, der varetager det tværkommunale samarbejde med kommunens øvrige forvaltninger, administration og evt. eksterne konsulenter. Styregruppen er ansvarlig over for Randers Byråd, der er bevillende myndighed.



Organisationsdiagram

## Budget og tidsplan

### Oversigt

I henhold til nedenstående budget søges om en statslig udgiftsramme på 1,5 mio. kr. Randers Kommune bidrager med 3 mio. kr. LAG Randers forventes at bidrage med 1,833 mio. kr.

Kommunen er sindet at bruge af de ordinære byfornyelsesmidler, men ønsker også del af de ekstraordinære byfornyelsesmidler. Randers Kommune ønsker at søge om 1 mio. kr. i ekstraordinære byfornyelsesmidler.

Med områdefornyelsen skønnes der alt i alt at være offentlige investeringer for ca. 20 mio. kr., plus hvad der måtte komme af private investeringer - hovedsageligt inden for bygningsrenovering og -forbedring.

### LAG

En anden samarbejdspartner udgøres af LAG-Randers, som har fået godkendt deres udviklingsplan/strategiplan.

Områdefornyelsesprojekter kan få tildelt ekstraordinære LAG-midler under forudsætning af, at anlægsprojekterne ligger inden for LAG-strategien og godkendes af den lokale LAG-bestyrelse.

Nærværende ansøgning sendes til LAG-bestyrelsen samtidig med afsendelsen til Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter.

LAG-midlerne rækker frem til og med 2013 med udløb af anlægsfasen ultimo 2015. Projekterne ønskes og søges anlagt inden LAG-midlernes udløb.

Områdefornyelsens anlægsfase varer fra 2012-2016. Budgettet på modstående side viser områdefornyelsen gennemført med udgangen af 2015. Såfremt der bliver mulighed for at forlænge LAG-midler til 2016, kan det evt. vise sig belejligt for Randers Kommune at inddrage 2016 i anlægsperioden.



## Investeringsredegørelse

### Invitation

#### Privat medfinansiering

Øster Tørslev planlægges fortsat at være en levedygtig lokalcenterby med gode tilbud inden for bosætning, offentlig og privat service og gode vilkår for erhvervsvirksomheder.

Der planlægges derfor for gode bolig- og fritidsaktiviteter; en god infrastruktur og et rigt kulturliv. Byen skal fremstå attraktiv på alle måder, og dermed blive interessant som bosætningsby for tilflyttere og nye virksomheder.

Randers Kommune ønsker at udbygge og konkretisere visionerne i samarbejde med borgere, grundejere, bygherrer, developere og andre investorer, som har interesse i at udvikle området.

Med denne investeringsredegørelse indbyder kommunen hermed interesserede parter til at indgå i et samarbejde med kommunen om en samlet og koordineret indsats for at revitalisere byen og bykernen.

Bykernen i Øster Tørslev får tilført offentlige midler med refusion fra staten via områdefornyelse. Inve-

steringsredegørelsen skal gøre private investorer opmærksomme på uudnyttede potentialer i byen f.eks. uudnyttede byggegrunde, fortætningsmuligheder, planer om offentlige anlæg eller muligheder for etablering af erhverv.

#### Kommuneplanrammer

Øster Tørslev er i kommuneplanen udlagt som lokalcenterby.

I byen er de kommunale byggegrunde stort set udsolgt. Der er derfor udlagt nye arealer til boligformål på de kommunale arealer, hvor der tidligere har ligget en flygtningelandsby. Lokalplan nr. 538 for 18 nye parcelhusgrunde forventes vedtaget endeligt 16. januar 2012. Lokalplanen kan ses på kommunens hjemmeside for lokalplaner på [www.planlaegning.randers.dk](http://www.planlaegning.randers.dk).

Der er i kommuneplan 2009 ikke udlagt arealer til yderligere byvækst i byen, men der er ledig erhvervskapacitet på Tørringvej 5 og Bakkegårdsvej 3.

Erhvervsejendommen på Tørringvej er omfattet af lokalplan nr. 30-N. Lokalplanerne kan ses på kommunens hjemmeside på [www.planlaegning.randers.dk](http://www.planlaegning.randers.dk).



Gårdspladsen på den firlængede 'Bakkegård', som er til salg.

Kommuneplanens rammebestemmelser for byens syv erhvervsområder kan ligeledes ses på [www.planlaegning.randers.dk](http://www.planlaegning.randers.dk).

### Muligheder for private investeringer

I den netop afsluttede 'Landsbyregistrering 2011' beskrives byens byggemuligheder som flg.:

*"Øster Tørslev er en by, hvor flere huse enten står tomme eller er i dårlig stand. Ved at udskifte disse med ny bebyggelse vil man løfte byen meget. Dog bør man være opmærksom på, at man i den gamle landsbykerne respekterer den overordnede byggestil samt placering af bygninger, da strukturen i denne gamle del af byen er meget fin og rumdannede. Dette bør den fortsat være.*

*Endvidere er der enkelte tomme byggegrunde rundt omkring i byen. Grundene kan med fordel bebygges, så ny bebyggelse kommer ind i byen og ikke kun opføres i de store parcelhusområder i kanten af byen. I Øster Tørslevs nordvestlige hjørne nord for Bakkegårdsvej og Dalsvinget, ligger et område, der kan udstykkes."*

Landsbyregistreringen indeholder en omfattende registrering af byen. Registreringen kan i sin helhed ses på [www.planlaegning.randers.dk](http://www.planlaegning.randers.dk).

Bakkegården er jf. 'Landsbyregistrering 2011' én af to bevaringsværdige bygninger i den gamle bykerne.

Bakkegården ligger ud til den kommende 'Bygrønning'. Gården er til salg. I programfasen udtrykte beboerne et ønske om at bevare gården af historiske og arkitektoniske årsager. Randers Kommune har ikke selv mulighed for at opkøbe gården, men har til hensigt at støtte en evt. privat bygherrers reovering af bygningen efter bestemmelserne i 'Lov om byfornyelse og udvikling af byer', i daglig tale 'Byfornylesloven'.

### Offentlige investeringer

I 2012 godkendes programmet for områdefornyelse. Derefter er der fem år til gennemførelse af

de forskellige anlægsopgaver. Der kan opnås støtte med ekstraordinære LAG-midler frem til og med 2013 med to år til gennemførelse. Kommunen ønsker derfor alle de LAG-støttede anlægsprojekter udført inden udgangen af 2015.

Arbejdet med at forbedre eller fjerne enkelte bygninger i byen er allerede startet. Randers Kommune har således foranlediget nedrivning af flere dårlige bygninger på Udbyhøjvej og på Gjerlevvej.

### Mere information

Ønsker en ny investor, at investere i Øster Tørslev kan henvendelse ske til Randers Kommune, hvor man kan være behjælpelig med at formidle retningslinjer for nybyggeri m.m.

Information om byggegrunde i lokalplanområdet ved Bakkegårdsvej kontaktes:

Randers Kommune  
Plan og Byg  
Fast ejendom  
Laksetorvet  
8900 Randers C  
Tlf.: 89 15 19 06  
[fastejendom@randers.dk](mailto:fastejendom@randers.dk)

Vedrørende planspørgsmål kan henvendelse rettes til:

Randers Kommune  
Plan og Byg  
Stadsarkitektens Kontor  
Laksetorvet  
8900 Randers C  
Tlf.: 89 15 15 15  
[stadsarkitektenskontor@randers.dk](mailto:stadsarkitektenskontor@randers.dk)