



02

STORBYEN SOM ”DRIVER”

Randers er Danmarks 6. største by med en unik bykerne placeret tæt på natur og vand. Midtbyen og byens rolle er under forandring

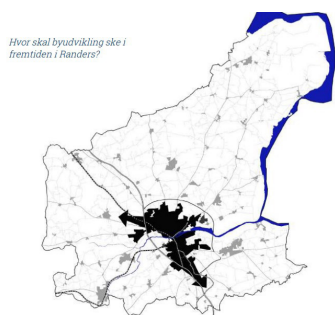
Knap to tredjedele af kommunens borgere bor i Randers by. Det attraktive bymiljø, detailhandelsudbud, uddannelsesinstitutioner, attraktive boligområder, koncentration af erhvervsområder med god forbindelse til motorvej og jernbanenet og mange andre kvaliteter betyder, at Randers By er den primære driver for kommunens samlede vækst. Randers er kommunens hovedby og med til at sætte kommunen på landkortet i Danmark. Mange af borgerne i kommunens landdistrikter arbejder i Randers by.

80 % af kommunens tilflytning sker til Randers by. Randers by har således en vigtig tiltrækningskraft for nye borgere i kommunen, hvilket er vigtigt for hele befolkningsudviklingen.

Randers vokser – vest og syd

I Planstrategi 2018 fastlagde byrådet de strategiske retninger for fremtidig byudvikling omkring Randers. Byvækst skal ske mod vest og syd for at hægte sig op på E45 og derved sikre, at nye bolig- og erhvervsområder er godt forbundet med resten af Den Østjyske Millionby. Mod øst skal der ifølge Planstrategi 2018 og Kommuneplan 2021 ske en byafgrunding, så byvæksten i denne retning holdes indenfor linjeføringerne vist til Østforbindelsen i infrastrukturplanen.

I seneste byrådsperiode blev vækstretningerne understøttet med blandt andet en helhedsplan og efterfølgende kommuneplanlægning for Munkdrup i Randers Syd. Der er desuden igangsat en helhedsplan for den fremtidige udvikling i Over Hornbæk mod vest. Vækstretningerne sås første gang i planlægningen for Randers allerede i 1970'erne, og der er derfor tale om et langsigtet strategisk greb. I forhold til udbygningen langs infrastruktur skal det sikres, at boligerne ikke støjbelastes.



Figur 1. Vækstretningerne for Randers by i Planstrategi 2018 er mod syd og vest, tæt ved E45.

Når byen vokser skal infrastrukturen følge med. Infrastrukturplanen fra 2020 tegner billedet af de projekter, som byrådet har fundet giver mere flow i trafikstrømmen. Med nye forbindelser skabes også nye bydele og en ændret geografi.

Midtbyen

En levende og bæredygtig bymidte er en forudsætning for, at det er attraktivt at bo og arbejde i både byen og landdistrikterne omkring. En levende storby er afgørende for vækst og udvikling samt bosætning i og omkring byen. Attraktive bymidter med et varieret udbud af butikker, spisesteder, kulturliv og oplevelser er vigtig, så byen er attraktiv store dele af døgnet, store dele af ugen, hele året. Tilsvarende er det også en forudsætning for at tiltrække turister. Arbejdet med at sikre en levende bymidte er derfor et vigtigt element i at skabe en positiv udvikling i hele kommunen.

Arbejdet er samtidigt komplekst og med mange aktører. Kommunen kan som institution facilitere samarbejder og initiativer, men også medvirke til at skabe fysiske rammer og fysiske funktioner, som kan gøre byen levende.

Byen er under konstant transformation, men i de seneste år er udviklingen gået stærkt. Corona har vist behov for, at livet også kan leves i byens rum og oaser. Samtidigt indeholder særligt Randers midtby unikke elementer, som adskiller byen fra andre af de større byer, og arbejdet med at bevare og samtidig udvikle byen er en balancegang.

I Kommuneplan 2021 er der opstillet målsætninger for arbejdet med midtbyen. Målsætningerne udspringer af Midtbystrategien, som blev udarbejdet i en proces med bl.a. en række af byens aktører.

Målsætningerne handler blandt andet om, at koncentrere handelsmiljøet med en blanding af butikker, offentlige funktioner og andre servicefunktioner, så de er placeret centralt i midtbyen og er indenfor gåafstand.

Levende bymidter i hele landet er en forudsætning for, at det er attraktivt at bo og arbejde uden for de store byer. Bymidter er ikke kun vigtige for handelslivet, specielt i små og mellemstore byer, men også for sammenhængskraften i kommunerne. De er en forudsætning for det lokale kulturliv, foreningsliv, turisme - og som mødested for byens og kommunens borgere.

(Dansk Erhverv)

Detailhandel

Midtbystrategien har medført, at kommuneplanens afgrænsning til detailhandel blev indskrænket med Kommuneplan 2021. Det sikrer, at udvalgswarebutikkerne fremadrettet placeres mere centralt, hvorved der opnås synergieffekt butikkerne imellem. Ved at indskrænke placeringsmulighederne for butikker i enderne af strøggaederne åbnes der op for nye funktioner – fx boliger, som er

med til at sikre bl.a. et øget kundegrundlaget for butikkerne og liv i byens gader uden for almindelige åbningstider.

Det fremgår af kommuneplanen, at Byrådet ønsker at understøtte muligheden for at etablere velplacerede dagligvarebutikker i midtbyen, da de skaber et stort dagligt kundeflow og er med til at styrke midtbyens bopælningskvaliteter.

Antallet af tomme butikslokaler i bymidten optælles jævnligt. I de seneste fire år er antallet af tomme butikslejemål faldet betragteligt, hvilket er væsentligt, da et levende handelsliv bidrager til en levende by. Den første opgørelse af tomme lejemål i foråret 2018 viste 58 tomme lejemål indenfor centerringen. I efteråret 2021 var tallet nede på 39. Tallene viser dermed en positiv butiksudvikling i midtbyen.



Figur 1. Detailhandelsafgrænsningen i Kommuneplan 2021

Middelalderbyen

Noget af Randers DNA ligger i den gamle middelalderby, med smalle stemningsfyldte gader og gamle bygninger med høj bevaringsværdi. En væsentlig del af den gamle bymidte er omfattet af lokalplaner, som sikrer, at vigtige bygninger og elementer i byen ikke forandres eller nedrives. Der er igangsat en ny midtbylokalplan, som på et opdateret grundlag skal sikre, at der kan ske udvikling i byen uden at gå på kompromis med det, som kendetegner byen.

Midtbyens detailhandelsudvikling skal foregå med udgangspunkt i den gamle middelalderbys kerne. Her er der stemningsfyldte gader med plads til spændende servicefunktioner og butikker, der understøtter muligheden for en samlet kundeoplevelse med en bred vifte af tilbud.

Byen ved fjorden og åen

Helt unik er Randers beliggenhed ved Gudenåen og Randers fjord, hvor naturen og vandet kun er en kort gåtur væk fra byens midte. Klimatilpasningsprojektet på Øster vold har trukket vandet og naturen endnu tættere på byen, ligesom det bidrager til et stemningsfyldt opholdssted.

Klimatilpasningsprojekter bliver også i de kommende år afgørende for at tilpasse byen til det ændrede klima samtidig med, at de rekreative kvaliteter forbedres.

Flodbyen

Der sker en transformation flere steder i byen med mange investeringer, bl.a. Sporbyen og Kasernen samt fortætningsprojekter som Havrevej/Hvedevej. Omdannelserne påvirker og ændrer Randers by. Ligeledes vil opstart af projektet Flodbyen både tilføre flere boliger, ændre på infrastruktur og klimatilpasse Randers by. At fastholde Randers kommune som et attraktivt sted at investere kræver store omhyggelighed og omtanke. Det skal med gedigen og langsigtet planlægning sikres, at de nye muligheder også er med til at skabe flere værdier for byen – og at udviklingsprojekterne også giver noget tilbage til borgerne.

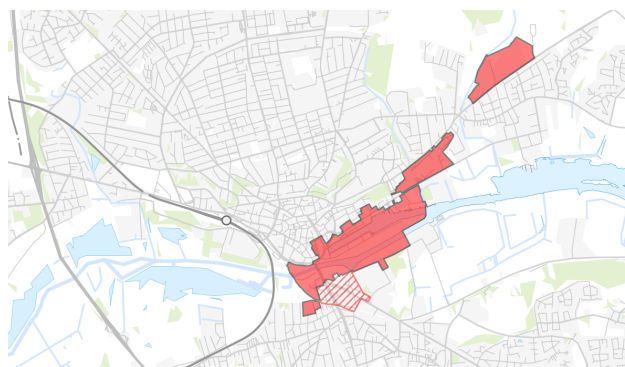
De flere borgere tæt på byens centrum vil skabe liv og bidrage til flere aktiviteter og omsætning i byen. Fordelene ved storbyen kan dermed i større grad for alvor gavne den samlede kommune.

Infrastruktur og offentligservice skal følge med udviklingen og de flere boliger og arbejdspladser. Det er vigtigt at den lette adgang til natur og vand kan ske både let og sikkert for både de nuværende og de kommende borgere og turister.

Byens struktur skal geares til vækst som følge af udviklingen, herunder bl.a. parkering, når byen fortættes med boliger.

Uddannelse

Randers by rummer to gymnasier, Tradium og HF/VUC, samt flere videregående uddannelser, herunder Erhvervsakademi Dania, VIA University College, DEKRA, Social- og Sundhedsskolen. Den Skandinaviske Designhøjskole ligger ved Brusgård sydøst for Randers Syd.



Figur 2. Byomdannelsesområder fra Kommuneplan 2021 med flodbyen Randers, og Scandia.

Hvad er igangsat

- Midtbylokalplan, som skal sikre bevaring og udvikling.
- Midtbykoordinater sikrer et tværgående samarbejde mellem byens aktører.
- Forskønnelse af byrum, inventar og indbydende opholdssteder.
- Omdannelse af havnen / Flodbyen.
- Klimatiltag på Justesens plæne.
- Private/offentlige samarbejder for at styrke midtbyen.
- Strategi for erhvervslokalisering.

Værktøjskassen

- Fokus på samarbejdet med byens aktører.
- Understøtte detailhandel gennem solid detailhandelsplanlægning.
- Genplanlægge aflastningscenteret i Paderup med balance til Midtbyen.
- Planlægning kan skabe identitet langs indfaldsveje.
- Udpege og bevare strategiske bygninger og strøg i midtbyen, så DNA'et sikres.
- Opdele rammeudlæg i kommuneplanen for at skabe mere varieret by.
- Sikre arealer til boliger væk fra det overordnede vejnet.
- Jordforsyningsstrategi og udbud med kvalitetskrav.

Strategiske overvejelser

- Hvad skal tilføjes byen, når den omdannes og der bygges nyt?
- Er der boligformer / livsformer som mangler i Randers?
- Skal der føres en mere aktiv jordforsyningspolitik, også til boliger? Og stilles krav til kvaliteten i forbindelse med udbud?
- Hvordan sikres balance mellem beskyttelse og udvikling af byens bygninger og elementer?
- Fortsat vækst i vækstretningerne contra fortætning – eller både og?